

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Krzeszyce
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXVI/127/2021 z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce przyjętego uchwałą Nr XXXII/170/2021 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 30 grudnia 2021 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszów.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i wiat, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 2) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – plik zawierający dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar w granicach określonych na załączniku nr 1, usytuowany w obrębie ewidencyjnym Karkoszów, o powierzchni około 59,69 ha, w granicach którego ustalono:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1** i **MN2**;
- 2) tereny zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3**, **PU4** i **PU5**;
- 3) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 4) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL1**;
- 5) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI1** i **ZI2**;
- 6) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** i **KDW2**;
 - 9) tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami **E1** i **E2**;
 - 10) teren infrastruktury kanalizacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.
4. Elementami nie stanowiącymi ustaleń planu posiadającymi charakter informacyjny są oznaczone na rysunku planu:
- 1) stanowiska archeologiczne;
 - 2) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 3) osie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi, klatkami schodowymi, rampami;
- 3) dopuszcza się przebudowę budynków, rozbudowę i nadbudowę istniejących w chwili wejścia w życie planu budynków z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą do granic własnej działki;
- 3) nakazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, ich odzyskiem lub unieszkodliwianiem oraz zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla budynków i obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące zasady:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków i obiektów z zachowaniem ich dotychczasowej formy i bryły,
 - b) w przypadku remontu elewacji nakazuje się zachowanie kompozycji i detalu architektonicznego, z wyłączeniem możliwości ocieplenia zewnętrznego,
 - c) zakazuje się zmiany wymiarów oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) w przypadku remontu dachu należy stosować tradycyjne pokrycia dachowe w postaci dachówki ceramicznej lub cementowej w odcieniach czerwieni naturalnej, angoby.
- 2) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

PROJEKT z dnia 30.05.2022 r. (do publicznego wglądu)

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez wyznaczone tereny dróg publicznych lub tereny dróg wewnętrznych i tereny przyległe do granic planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się obsługi komunikacyjnej poprzez drogę krajową nr 22 przyległą do granic planu, w tym zakazuje się realizacji nowego skrzyżowania z tą drogą poprzez teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 4) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na własnej działce minimalnie:
 - a) 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 1 budynek mieszkalny na terenach oznaczonych symbolami **MN1** i **MN2**;
 - b) 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 400 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych na terenach oznaczonych symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3**, **PU4** i **PU5**;
- 5) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na własnej działce minimalnie:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenach oznaczonych symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3**, **PU4** i **PU5**.

§ 6. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;
- 3) wyznacza się obszary ograniczonego użytkowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt stały ludzi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku skablowania bądź likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, zakaz o którym mowa w pkt 3 nie ma zastosowania;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - c) zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowywanie i retencjonowanie w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjno-odparowujących, i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się z sieci gazowej;
 - b) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się z sieci ciepłowniczej lub w oparciu o źródła indywidualne, w tym ze źródeł odnawialnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej lub w oparciu o źródła indywidualne i z zastrzeżeniem lit. b),

- b) dopuszcza się lokalizowanie instalacji fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków i obiektów;
- 11) w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) ustala się realizację w całości na:
 - a) terenie sportu i rekreacji oznaczonym symbolem **US**;
 - b) terenie drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL**;
 - c) terenie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**.
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o charakterze towarzyszącym na pozostałych terenach, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 8. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie ustala się:
 - a) zasad kształtowania krajobrazu,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału,
 - d) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, obszary górnicze;
 - b) strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródładowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego;
 - e) strefy przemysłowe;
 - f) obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1** i **MN2**.

2. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 10 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) ustala się dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla budynków gospodarczych, garaży i wiat,
 - c) w odcieniach brązowego, czerwonego lub szarego;

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.

3. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **MN1** znajduje się stanowisko archeologiczne Karkoszków nr 6, AZP 48-09/82 (obozowisko/śląd osadniczy, neolit, nowożytność), a na terenie oznaczonym symbolem **MN2** znajduje się stanowisko archeologiczne Karkoszków nr 2, AZP 48-09/78 (obozowisko/śląd osadniczy, mezolit-neolit, nowożytność), w obrębie których obowiązują ograniczenia i postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m² oraz minimalnej szerokości frontu 16 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **PU1** i **PU2**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych objętych ochroną przed hałasem:
 - a) szpitali,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0,0 do 1,6;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°;
- 5) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 28 m,
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.

4. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 5000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podział na mniejsze działki z przeznaczeniem pod dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **PU3** i **PU5**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych objętych ochroną przed hałasem:

- a) szpitali,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego zapisanych w planie.
3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
 - 2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°;
 - 5) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 18 m,
 - 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.
4. Na terenie oznaczonym symbolem **PU3** znajduje się stanowisko archeologiczne Karkoszów nr 7, AZP 48-09/83 (obozowisko/śląd osadniczy, neolit, nowożytność), stanowisko archeologiczne Karkoszów nr 8, AZP 48-09/84 (śląd osadniczy, mezolit-neolit, kultura łużycka, nowożytność) oraz stanowisko archeologiczne Karkoszów nr 6, AZP 48-09/82 (obozowisko/śląd osadniczy, neolit, nowożytność), a na terenie oznaczonym symbolem **PU5** znajduje się stanowisko archeologiczne Karkoszów nr 2, AZP 48-09/78 (obozowisko/śląd osadniczy, mezolit-neolit, nowożytność), w obrębie których obowiązują ograniczenia i postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie podziału gruntów:
- 1) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 5000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się podział na mniejsze działki z przeznaczeniem pod dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- § 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **PU4**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu:
- 1) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych objętych ochroną przed hałasem:
 - a) szpitali,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
 - 2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°;
 - 5) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 18 m;
 - 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.
4. W zakresie podziału gruntów:
- 1) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 5000 m²,

z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dopuszcza się podział na mniejsze działki z przeznaczeniem pod dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się lokalizację:

- 1) obiektów sportowo-rekreacyjnych, szatni, sanitariatów i wiat,
- 2) świetlic.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 8 m;
- 5) ustala się dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - b) w odcieniach brązowego, czerwonego lub szarego.

§ 14. Wyznacza się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL1**, dla którego:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej;
- 2) opuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury, które nie wymagają trwałego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI1** i **ZI2**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń wielopiętrowa, stanowiąca przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni działki;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
- 4) dopuszcza się lokalizację wału ziemnego o wysokości maksymalnej 4 m.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **ZI1** znajduje się stanowisko archeologiczne Karkoszków nr 6, AZP 48-09/82 (obozowisko/śląd osadniczy, neolit, nowożytność) a na terenie oznaczonym symbolem **ZI2** znajduje się stanowisko archeologiczne Karkoszków nr 2, AZP 48-09/78 (obozowisko/śląd osadniczy, mezolit-neolit, nowożytność), w obrębie których obowiązują ograniczenia i postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, dla której:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 10 m.

§ 17. Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla której:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 10 m.

§ 18. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** i **KDW2**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 19. Wyznacza się tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami **E1** i **E2**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się wysokość obiektów budowlanych maksymalnie 12 m.

§ 20. Wyznacza się teren infrastruktury kanalizacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**, dla którego:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 10% powierzchni działki;
- 2) ustala się wysokość obiektów budowlanych maksymalnie 5 m.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

§ 21. Ustala się stawkę w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu, dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

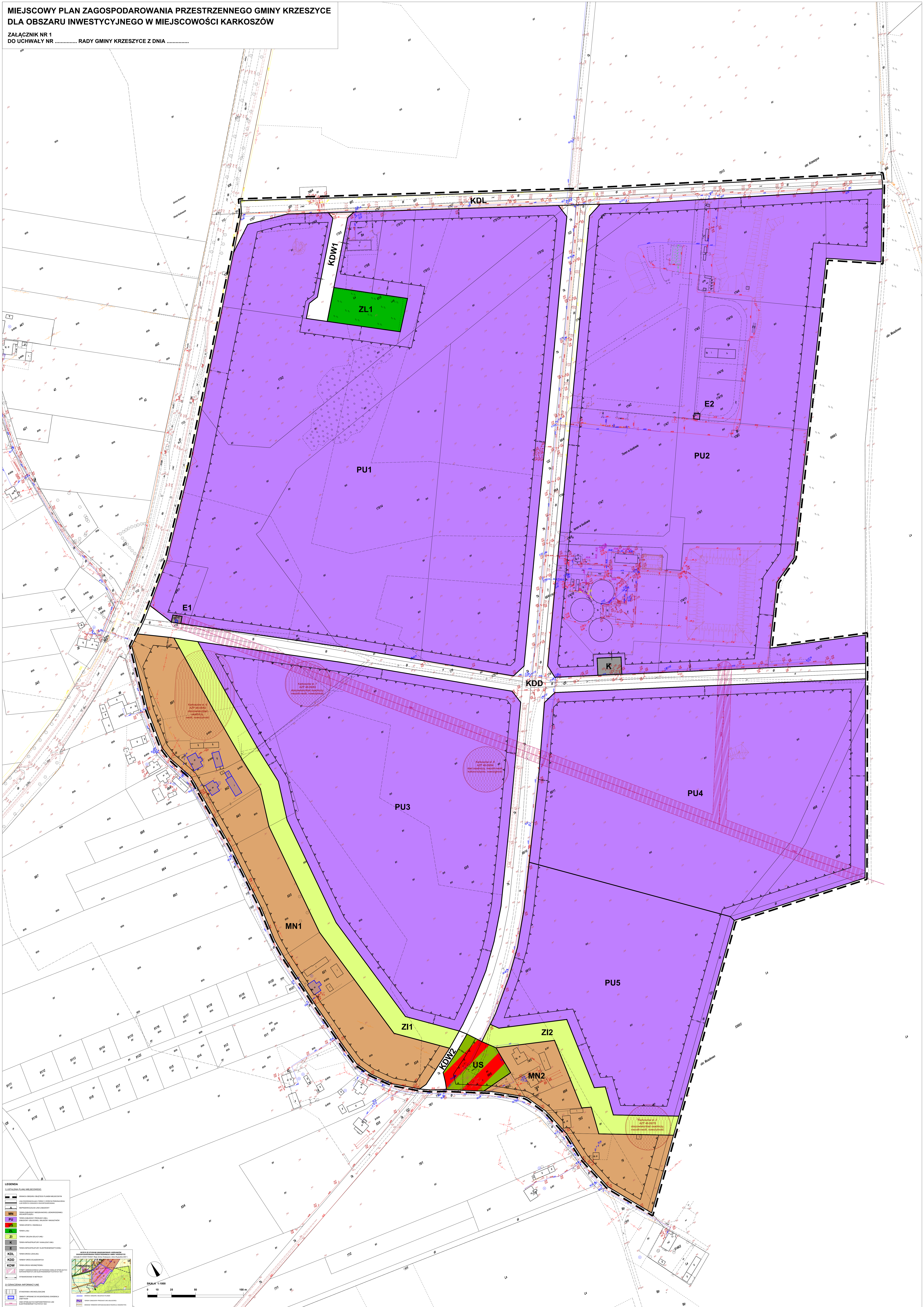
§ 22. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5 terenów położonych we wsiach Krzeszyce, Karkoszów, Krasnołęg i Rudnica przyjętego uchwałą Nr XVII/68/08 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 16 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5 terenów położonych we wsiach Krzeszyce, Karkoszów, Krasnołęg i Rudnica.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzeszyce.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

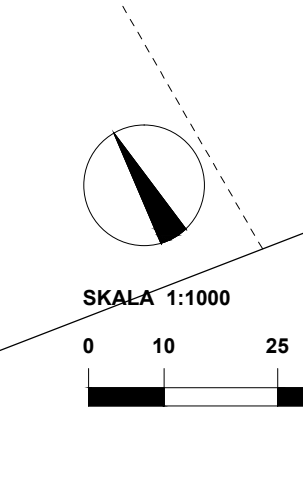
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZESZYCE
DLA OBSZARU INWESTYCYJNEGO W MIEJSCOWOŚCI KARKOSZÓW**

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR RADY GMINY KRZESZYCE Z DNIA



LEGENDA

	Granice obszaru inwestycyjnego
	Granice gminy
	Granice wsi
	Granice działki
	Granice posesi
	Granice budynków
	Granice dróg
	Granice linii energetycznych
	Granice linii wodociągowej
	Granice linii kanalizacyjnej
	Granice linii gazowej
	Granice linii ciepłowniczej
	Granice linii telekomunikacyjnych
	Granice pozostałej infrastruktury
	Granice terenów zielonych
	Granice terenów publicznych
	Granice terenów zabudowy średniej gęstości
	Granice terenów zielonych
	Granice terenów usługowych
	Granice dróg
	Granice linii energetycznych
	Granice linii wodociągowej
	Granice linii kanalizacyjnej
	Granice linii gazowej
	Granice linii ciepłowniczej
	Granice linii telekomunikacyjnych
	Granice pozostałej infrastruktury



UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Gminy Krzeszyce
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszów**

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.*

2. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy obszaru nim objętego jako terenów o funkcjach usługowych, a także mieszkaniowych.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała Nr XXVI/127/2021 z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszów.

Zgodnie z uchwałą intencyjną obszarem planu objęto tereny nieruchomości usytuowane w południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego Karkoszów, gmina Krzeszyce, o łącznej powierzchni około 59,69 ha.

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym obejmuje również nieruchomości, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XVII/68/08 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 16 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5 terenów położonych we wsiach Krzeszyce, Karkoszów, Krasnołęg i Rudnica.

Przedmiotem ustaleń planu jest w szczególności przeznaczenie pod:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1** i **MN2**;
- b) tereny zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3**, **PU4** i **PU5**;
- c) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- d) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL1**;
- e) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI1** i **ZI2**;
- f) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- g) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- h) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** i **KDW2**;

- i) tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami **E1** i **E2**;
- j) teren infrastruktury kanalizacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

Jednocześnie nie określono katalogu ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału, tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia.

Wskazać należy, że pozostałe przyjęte ustalenia ogólne jak i szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują: udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze, strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, strefy przemysłowe, a także obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce przyjętego uchwałą Nr XXXII/170/2021 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 30 grudnia 2021 r.

3. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W projekcie planu uwzględniono wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy w następujący sposób:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i zasadniczo uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości, z przeznaczeniem ich pod następujące funkcje:

- produkcyjną, usługową, składy i magazyny,
- mieszkaniową jednorodzinną,
- sportu i rekreacji.

Ustalenia sankcjonują istniejącą zabudowę, a także umożliwiają lokalizację nowej. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności:

- katalog przeznaczeń,
- parametry zagospodarowania i zabudowy,
- zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ograniczenia związane z istniejącymi elektroenergetycznymi liniami napowietrznymi 15 kV,
- zasady ochrony dóbr kultury,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni, między innymi: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria dachów.

W wyniku realizacji ustaleń dotychczas niezabudowane działki zostaną zagospodarowane zgodnie z przyjętym przeznaczeniem. W krajobrazie pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania zmienią jego jakość.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Na przedmiotowym obszarze nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 ze zm.).

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują również grunty rolne, dla których zmiana przeznaczenia wymaga zgody właściwych ministrów zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.). W odniesieniu do gruntów leśnych w granicach planu miejscowego nie zmieniono ich przeznaczenia, a zatem również nie jest wymagane uzyskanie zgody właściwego organu na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W granicach planu brak jest zewidencjonowanych obiektów dziedzictwa kulturowego. Zapisy planu regulują postępowanie względem zewidencjonowanych zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (wyznaczone do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków), w odniesieniu do których wprowadzono stosowne ustalenia w przypadku prowadzenia robót budowlanych, zgodnie z zaleceniami organu konserwatorskiego, i mające na celu zachowanie ich walorów architektonicznych

W granicach planu nie występują inne obiekty lub obszary objęte formami ochrony zabytków w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.).

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1062 ze zm.):

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 i MN2 ustalono strefę ochrony przed hałasem, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określone są wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

W obszarze planu nie zachodzą ruchy masowe ziemi, teren nie jest narażony też na powódzie lub podtopienia. Przez obszar planu lub w odległości mniejszej niż 40 m nie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia minimalnie 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania w przypadku terenów zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami PU1, PU2, PU3, PU4 i PU5.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalenia planu gwarantują racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej i dotychczasowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, a także optymalnego wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni wskutek ustalonych w planie miejscowym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Skutki finansowe uchwalenia planu określa Prognoza skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu miejscowego przewiduje konieczność poniesienia wydatków przez Gminę z tytułu budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Ponadto generuje wydatki z tytułu wykupu części terenów w obrębie planu pod drogi i ich późniejszą realizację. Skutkiem uchwalenia planu są również dochody z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę o charakterze nierolniczym, a także dochody z tytułu sprzedaży części nieruchomości będących własnością Gminy Krzeszyce. Przyjęte w planie przeznaczenia spowodują generalny wzrost wartości części gruntów.

7) Prawo własności:

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Dodatkowo, określone w planie miejscowym funkcje zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oddzielono od funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez przeznaczenie części terenu pod zielen izolacyjną stanowiącą zielen wielopiętrową o szerokości 20 m, która dodatkowo stanowić będzie przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną. W planie miejscowym określono powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni działki, i dodatkowo dopuszczono lokalizację wału ziemnego o wysokości maksymalnej 4 m, który stanowić będzie również barierę akustyczną (tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami ZI1 i ZI2).

Ustalenia planu w zakresie lokalizacji dróg publicznych spowodują konieczność przejęcia gruntów znajdujących się w granicach terenu KDD. Wiązać się to będzie z realizacją celu publicznego jakim zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa, a gmina Krzeszyce nie znajduje się w strefie nadgranicznej, określonej rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz. U. z 2005 r. Nr 188, poz. 1580).

9) Potrzeby interesu publicznego:

Planowane funkcje w planie miejscowym zgodne są polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce przyjętego uchwałą Nr XIV/62/2019 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 27 listopada 2019 r.

Ustalenia planu miejscowego zabezpieczają tereny pod obsługę komunikacyjną – drogi.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Jej realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych oraz szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów. Plan nie wprowadza ograniczeń dotyczących rozwoju sieci szerokopasmowych.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: [w toku]

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: [w toku]

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową, w zasięgu której znajduje się obszar objęty planem. Ustalenia planu zawierają również ustalenia dotyczące zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

4. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań konserwatorskich, przyrodniczych i komunikacyjnych, a także potrzeb rozwojowych gminy Krzeszyce. Ponadto naruszenie interesów prywatnych jest dopuszczalne w przypadku konieczności realizacji innych zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu. Analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Na potrzeby planu zostało sporządzane opracowanie ekofizjograficzne, które odnosi się do zagadnień przyrodniczych. Dokonano ponadto inwentaryzacji urbanistycznej oraz syntezy uwarunkowań. Wnioski z tych analiz i opracowań zostały uwzględnione w projekcie planu. Równoległe do sporządzania planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym odpowiadają potrzebom lokalnej społeczności. Plan swymi ustaleniami wprowadza funkcję produkcyjną i usługową, a także mieszkaniową jednorodziną oraz teren przeznaczony pod lokalizację obiektów związanych ze sportem i rekreacją. Jednocześnie plan rozwiązuje i reguluje kwestie związane z obsługą komunikacyjną. Opracowanie uwzględnia dodatkowo zaprojektowanie terenu zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenami zabudowy produkcyjno-usługowej, i która stanowić będzie barierę optyczną i akustyczną pomiędzy tymi funkcjami.

W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Wójta Gminy Krzeszyce wpłynęły wnioski i uwagi ze strony społeczeństwa, które były rozpatrywane na poszczególnych etapach prac [w toku].

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z w/w przepisem, „*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
 - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
 - b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy”.*

Odnosząc się do powyższych wymogów zacząć należy od faktu, że obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest pomiędzy zurbanizowanymi obszarami, tj. pomiędzy m. Krzeszyce i m. Karkoszów, przy drodze krajowej nr 22, a więc w dotychczas częściowo zurbanizowanych i przekształconych strukturach przestrzennych. W związku z tym projektowane uzupełnienie zabudowy nie wpłynie negatywnie na znaczne zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa jest dobrze skomunikowana siecią istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. Podkreślenia wymaga, że tereny przeznaczone pod nową zabudowę nie zaburzą powiązań widokowych. Plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych przede wszystkim poprzez wskazane drogi publiczne i wewnętrzne. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

6. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszyce:

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszyce przyjęta uchwałą Nr XXIII/109/2020 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 09.12.2020 r. nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

7. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

W planie miejscowym, stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń, stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej,

tj. nakazano wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu planu miejscowego dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Realizacja ustaleń planu wywoła koszty dla budżetu gminy z tytułu konieczności wykupu części gruntów stanowiących własność prywatną pod projektowanym odcinkiem drogi dojazdowej.

Do zadań własnych Gminy Krzeszyce będzie należało uzbrojenie terenu, w szczególności budowa kolejnych odcinków sieci kanalizacyjnej i wodociągowej oraz dróg publicznych.

Ponadto prognozuje się dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz dochody z tytułu sprzedaży działek gminnych. Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych planujących założenie działalności gospodarczej na obszarze opracowania, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowl. Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego są podstawą do tworzenia sprzyjających warunków do zamieszkania oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele inwestycyjne i mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.

Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy został szczegółowo przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

9. Podsumowanie

Przedstawione uzasadnienie w pełni potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla terenów inwestycyjnych w miejscowości Karkoszów. Plan miejscowy spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako prawa miejscowego.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KRZESZYCE DLA OBSZARU INWESTYCYJNEGO
W MIEJSCOWOŚCI KARKOSZÓW**

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO



Opracował:
mgr Adrian Rudziński

Międzyrzecz, kwiecień 2022 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp	3
1.1. Podstawy formalno-prawne dla sporządzenia opracowania.....	3
1.2. Cel i zakres opracowania.....	4
1.3. Metodologia opracowania i źródła informacji wykorzystane w opracowaniu.....	5
2. Charakterystyka uwarunkowań przyrodniczych	6
2.1. Położenie obszaru objętego opracowaniem	6
2.2. Ukształtowanie powierzchni terenu	7
2.3. Budowa geologiczna, litologia, warunki geotechniczne i zasoby naturalne	8
2.4. Warunki wodne	8
2.5. Warunki glebowe	9
2.6. Flora i fauna	9
2.7. Warunki klimatyczne	10
2.8. Krajobraz	10
2.9. Formy ochrony komponentów przyrodniczo-krajobrazowych	11
3. Charakterystyka zamierzeń planistycznych	15
4. Stan środowiska przyrodniczego	19
4.1. Istniejący stan i problemy środowiska przyrodniczego.....	19
4.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji założeń planu miejscowego	22
4.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	23
5. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu	23
6. Wpływ ustaleń planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska we wzajemnym powiązaniu	23
6.1. Powierzchnia ziemi i gleby.....	24
6.2. Wody podziemne i powierzchniowe	24
6.3. Klimat	25
6.4. Powietrze atmosferyczne.....	26
6.5. Różnorodność biologiczna oraz świat roślinny i zwierzęcy	27
6.6. Krajobraz	28
6.7. Zabytki i dobra materialne	28
6.8. Złoża kopalin	29
6.9. Klimat akustyczny	29
6.10. Pola elektromagnetyczne	29
6.11. Zdrowie i warunki życia ludzi	30
6.12. Obszary i obiekty chronione	31
6.13. Transgraniczne oddziaływania na środowisko	31
7. Zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko	31
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań przyjętych w planie miejscowym	32
9. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	33
10. Dokumentacja fotograficzna obszaru objętego planem miejscowym	36
11. Materiały źródłowe i literatura	38

1. Wstęp

1.1. Podstawy formalno-prawne dla sporządzenia opracowania

Obowiązek sporządzania niniejszego opracowania wynika z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOS) oraz zgodnie z art. 51 ust. 1 cyt. ustawy, sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko skutków realizacji programu (w tym przypadku dokumentu planistycznego, jakim jest plan miejscowy). Zakres niniejszej prognozy obejmuje elementy zgodnie z wymogami określonymi art. 51 w/w ustawy.

Poszczególne zagadnienia, będące przedmiotem prognoz środowiskowych znajdują umocowanie także w szeregu innych aktów prawnych, którymi są m.in.:

1) ustawy:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326),
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 ze zm.),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 ze zm.),
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 672),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.),
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1420 ze zm.);

2) rozporządzenia:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie rodzajów, typów i podtypów rezerwatów przyrody (Dz. U. z 2005 r. Nr 60, poz. 533),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 112),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r. Nr 16, poz. 87),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1713),

- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
- rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011 r. Nr 25, poz. 133),
- rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409).

Niniejsza prognoza została wykonana na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego podstawę prawną przystąpienia do jego sporządzenia stanowi uchwała Nr XXVI/127/2021 z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszów.

1.2. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest ocena potencjalnych skutków realizacji ustaleń planu miejscowego dla środowiska przyrodniczego oraz innych elementów takich jak zdrowie ludzi, walory kulturowe, w tym też we wzajemnym ich powiązaniu. Ponadto w zakresie opracowania należy określić wrażliwość i odporność środowiska na presję, możliwości zapobiegania, ograniczania i kompensacji negatywnych oddziaływań na środowisko.

Niniejsze opracowanie obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 59,69 ha położony w południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego Karkoszów, gmina Krzeszyce i w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 22.

W granicach obszaru dominują tereny otwarte, częściowo użytkowane rolniczo. Północny fragment obszaru został już częściowo przekształcony pod zabudowę produkcyjną i usługową zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XVII/68/08 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 16 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5 terenów położonych we wsiach Krzeszyce, Karkoszów, Krasnołęg i Rudnica). Południowo-zachodni fragment stanowią z kolei zabudowania m. Karkoszów (przeważająca forma użytkowania to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), położone wzdłuż drogi gminnej biegnącej w osi północ - południe. Jako inne elementy antropogeniczne w granicach opracowania wyróżnić można drogi, linie elektroenergetyczne, infrastrukturę wodociągową i kanalizacji sanitarnej.

Dominujący udział w strukturze własnościowej stanowią grunty osób prawnych, osób fizycznych oraz Gminy Krzeszyce. Brak jest natomiast gruntów należących do Skarbu Państwa.

Sformułowanie na nowo ustaleń dla przedmiotowego obszaru zapewni atrakcyjną ofertę dla przyszłych inwestorów, a Gminie Krzeszyce przyniesie zakładany zgodnie z prowadzoną polityką dalszy rozwój gospodarczy. Dodatkowo plan usankcjonuje i uporządkuje

poszczególne funkcje z uwzględnieniem wzajemnych powiązań, np. komunikacyjnych i relacji przestrzennych.

Plan miejscowy określa nie tylko przeznaczenia dla terenów elementarnych wraz z parametrami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania, ale również z uwzględnieniem kierunków określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce.

W granicach analizowanego obszaru nie występują grunty rolne, dla których będzie wymagane uzyskanie zgody właściwego ministra na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Enklawy, stanowiące grunty leśne we władaniu osób fizycznych, pozostaną w dotychczasowej formie zagospodarowania, stąd również nie będzie wymagane uzyskanie zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

Granice przedmiotowego obszaru określa załącznik graficzny Nr 1 do projektu planu miejscowego – rysunek planu.

Ścisły obszar opracowania jest tożsamy z granicami obszaru objętego planem miejscowym, jednak zagadnienia przedstawione w niniejszym opracowaniu, zwłaszcza w części diagnostycznej, wymagały niejednokrotnie uwzględnienia szerszego tła terytorialnego.

1.3. Metodologia opracowania i źródła informacji wykorzystane w opracowaniu

Pierwszym etapem prac nad prognozą jest rozpoznanie istniejących uwarunkowań. Diagnozy dokonuje się przede wszystkim na podstawie istniejących opracowań. Pozyskanie informacji dzieli się zasadniczo na dwa etapy:

- 1) analiza piśmiennictwa – analiza dokumentów związanych z obszarem opracowania, w tym niejednokrotnie szerszym tłem terenowym, takich jak:
 - opracowanie ekofizjograficzne podstawowe,
 - opracowania strategiczne (głównie w zakresie ochrony środowiska, gospodarki, gospodarki odpadami),
 - opracowania planistyczne (np. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce),
 - opracowania statystyczne (opracowania wykonane przez służby statystyczne),
 - inne opracowania specjalistyczne (opracowania monograficzne i tematyczne dotyczące analizowanego obszaru, informacje od lokalnych instytucji),
 - materiały kartograficzne – mapy topograficzne, sozologiczne, hydrograficzne itp.
- 2) wizja lokalna – inwentaryzacyjne prace terenowe nad lokalnymi uwarunkowaniami i stanem zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem. Etap ten stanowi istotne uzupełnienie etapu analizy piśmiennictwa, podnosząc znacznie poziom aktualności i precyzji wykonanych analiz diagnostycznych, a także ustaleń prognozowanych.

W oparciu o zebrane informacje i dane określa się stan funkcjonowania środowiska na terenie objętym opracowaniem oraz jego główne problemy, a także ewentualne cele i przedmiot ochrony.

Dogłębne prace diagnostyczne dają rzetelną bazę informacyjną na temat stanu zagospodarowania i funkcjonowania obszaru objętego opracowaniem. Pozwala to przystąpić do formułowania prognozy środowiskowych skutków ustaleń dokumentu planistycznego. Określenie konsekwencji daje z kolei podstawę do wskazania sposobów ograniczania oddziaływań negatywnych, a także ewentualnych alternatywnych rozwiązań planistycznych.

Uzupełnieniem prognozy jest analiza i weryfikacja przewidywanych skutków realizacji postanowień planistycznych. Etap ten w sposób oczywisty następuje w pewnym odstępie czasowym od wprowadzenia założeń dokumentu w życie. Kontrola zmian w środowisku powinna polegać na obserwacji poszczególnych komponentów środowiska oraz jego kompleksowego funkcjonowania. Stopień szczegółowości i częstotliwość badań powinny być wprost proporcjonalne do intensywności oddziaływania ustaleń dokumentu na środowisko naturalne.

2. Charakterystyka uwarunkowań przyrodniczych

Poniżej została przedstawiona syntetyczna charakterystyka obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Bardziej szczegółowe informacje dla przedmiotowego terenu zostały zawarte w Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym w marcu 2022 r.

2.1. Położenie obszaru objętego opracowaniem

Obszar opracowania obejmuje tereny położone w południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego Karkoszów, gmina Krzeszyce. Pod względem administracyjnym obszar zlokalizowany jest w powiecie sulęcińskim, w zachodniej części Gminy Krzeszyce. Od północy gmina Krzeszyce sąsiaduje z gminami Witnica i Bogdaniec, od wschodu z gminami Deszczno i Lubniewice, od południa z gminami Sulęcín i Ośno Lubuskie oraz od zachodu z gminą Słóńsk. Jest to północna część województwa lubuskiego.

Północną granicę obszaru stanowi fragment granicy administracyjnej m. Krzeszyce, od wschodu ograniczony jest kompleksami leśnymi, od południa terenami użytkowanymi rolniczo, zaś od zachodu drogą krajową nr 22 relacji Kostrzyn nad Odrą – Grzechotki, która stanowi najkrótsze połączenie pomiędzy granicą z Niemcami a Obwodem Królewieckim należącym do Rosji.

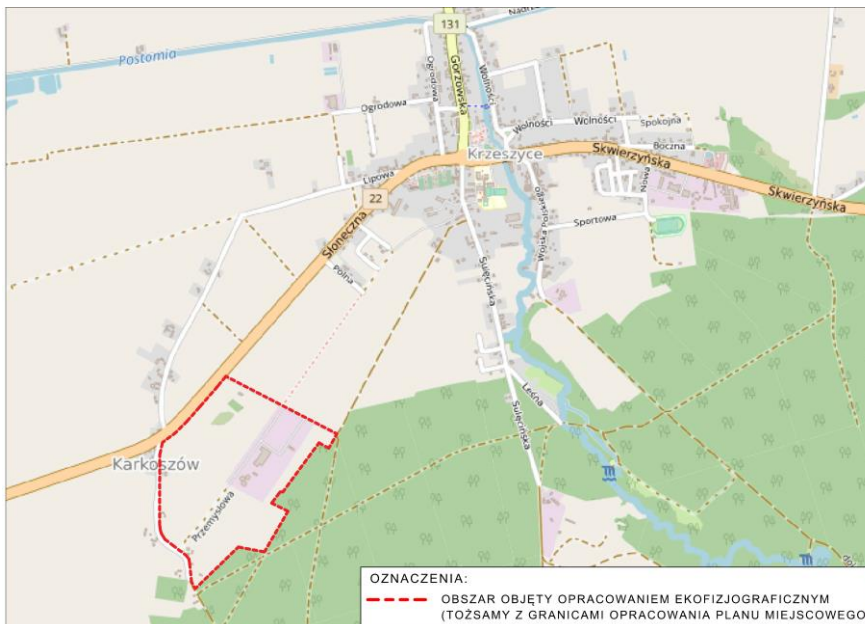
W granicach obszaru dominują tereny otwarte, częściowo użytkowane rolniczo. Północna część została już częściowo przekształcona pod zabudowę produkcyjną i usługową zgodnie z przeznaczeniem określonym w wyżej wspomnianym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Południowo-zachodni fragment stanowią z kolei zabudowania m. Karkoszów, gdzie przeważającą formę użytkowania stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, położone wzdłuż drogi gminnej biegnącej w osi północ - południe. Jako inne elementy antropogeniczne w granicach opracowania wyróżnić można drogi, linie elektroenergetyczne, infrastrukturę wodociągową i kanalizacji sanitarnej.

Analizowany obszar posiada dogodne połączenie komunikacyjne ze wspomnianą drogą krajową nr 22, przy czym jest to przestrzeń o jeszcze nie w pełni wykształconej i czytelnej strukturze funkcjonalnej.

Położenie fizyczno-geograficzne obszaru zostało określone według regionalizacji stworzonej przez Jerzego Kondrackiego i zmodyfikowanej przez Andrzeja Richlinga (Geografia regionalna Polski, 2002, Warszawa. PWN). Gmina Krzeszyce znajduje się w obrębie Niżu Środkowoeuropejskiego, w południowej części podprowincji Pojezierza Południowo-Bałtyckiego i dalej w makroregionie Pradolina Toruńsko-Eberswaldzka. Najmniejszą jednostką podziału fizyczno-geograficznego dla analizowanego obszaru to mezoregion Kotlina Gorzowska, powstała w wyniku odpływu wód polodowcowych w trakcie cofania się lądolodu fazy zlodowacenia północnopolskiego. Długość Kotliny Gorzowskiej dochodzi do 120 km i szerokość do 35 km, a powierzchnia obejmuje 3740 km². W skład zachodniej części Kotliny wchodzi Dolina Dolnej Warty, położona pomiędzy Międzyzichodem, a Kostrzynem na długości 85 km i szerokością 20 km, ze zmeliorowanym

tarasem zalewowym szerokości 8 - 10 km, noszącym nazwę Łęgów Warciańskich oraz piaszczystym, przeważnie zalesionym tarasem muszkowskim, ciągnącym się w kierunku wschodnim po ujście Obry i Warty.

Ryc. 1. Położenie obszaru objętego opracowaniem na tle m. Karkoszów i m. Krzeszyce.



Źródło: opracowanie własne (mapa pochodzi z <http://sulecin.geoportal2.pl/>).

2.2. Ukształtowanie powierzchni terenu

W północnej części gminy Krzeszyce dominuje rozległa forma dolinna, której oś stanowi Warta. Lewobrzeżne terasy znajdujące się w granicach gminy stanowią dwa poziomy wyniesienia powierzchni terenu. Niżej położona zajęta przez Łęgi Warciańskie znajduje się na wysokości ok. 16-18 m n.p.m. Z kolei wyższa leży na poziomie 27-30 m n.p.m., w granicach której występuje terasa muszkowska rozciągająca się na północ od Lubniewic oraz w rejonie m. Krzeszyce. Jest to wyspa wysoczyznowa, rozcięta przez dolinę rzeki Postomia.

Niżej położone tereny w Dolinie Warty cechują się monotonią rzeźby, gdzie jedynym urozmaiceniem są obniżenia bezodpływowe oraz niewielkie wyniesienia wydmore zbudowane z luźnych pisków. Z kolei powyżej w strefie krawędziowej doliny dochodzi do powstawania form denudacyjnych reprezentowane przez wzniesienia morenowe dolinki, stożki napływowe często o różnej genezie. Do elementów antropogenicznych zaliczają się obiekty związane z melioracją przed ochroną przeciwpowodziową, w szczególności wał przeciwpowodziowy biegnący wzdłuż koryta Warty oraz sieć kanałów odwadniających tereny chronione przez zalewem.

Różnica wysokości względnej wynosi około 50 m przy czym najniższy punkt znajduje się w rejonie miejscowości Zaszczytowo (około 12 m n.p.m.), zaś najwyższe położone miejsce występuje w południowo-wschodniej części gminy, w miejscowości Rudna (62 m n.p.m.).

Pod względem geomorfologicznym obszar opracowania zlokalizowany jest na tarasie rzeczny, przy czym rzeźba terenu jest na ogół wyrównana (płaska). Środkową część przecina niewielki nasyp dawnej linii kolejowej relacji Gorzów – Kostrzyn nad Odrą, wyniesiony na około 0,5 m, zaś maksymalna różnica pomiędzy poszczególnymi terenami w obrębie obszaru wynosi 3,00 m, i ulega obniżeniu z kierunku północno-wschodniego w kierunku południowo-zachodnim.

Generalnie obszar odznacza się korzystnymi parametrami morfometrycznymi pod względem możliwości lokalizowania nowych inwestycji. Poza powyższym ukształtowanie terenu nie nosi śladów znacznych przekształceń. Nie zachodzi ryzyko uruchomienia ruchów masowych.

2.3. Budowa geologiczna, litologia, warunki geotechniczne i zasoby naturalne

Utwory powierzchniowe w obrębie analizowanego obszaru reprezentują czwartorzęd. Przedmiotowy obszar zbudowany jest głównie z luźnych piasków o różnej granulacji, od drobnoziarnistych, przez gruboziarniste do żwirów. Warstwa przypowierzchniowa piasków sandrowych od głębiej zalegających piasków wodnolodowcowych oddzielona jest warstwą glin zwałowych o miąższości kilkudziesięciu metrów. Pod pokrywą osadów czwartorzędowych, spoczywają osady trzeciorzędowe, wśród których dominują pyły, łył szare z wkładkami węgla brunatnego oraz piaski i żwiry.

Wymienione utwory generalnie cechują się korzystnymi parametrami geologiczno-inżynierskimi pod przyszłą zabudowę i nie stanowią potencjalnego zagrożenia geotechnicznego dla budynków. Właściwości utworów powierzchniowych nie predysponują obszaru do powstania procesów denudacyjnych i erozyjnych. Na obszarze nie występują również tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych czy tereny zagrożone ruchami masowymi.

Obszar opracowania nie znajduje się w zasięgu granic udokumentowanych ani perspektywicznych złóż surowców mineralnych, jak też nie znajduje się w zasięgu istniejących i projektowanych obszarów górniczych oraz terenów górniczych. Najbliżej udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Krzeszyce”, o powierzchni 2,93 ha, znajduje się od granic obszaru na północny-wschód i w odległości około 1,50 km.

2.4. Warunki wodne

Pod względem hydrogeologicznym analizowany obszar leży w Regionie VI Wielkopolskim, subregionie lubusko-poznańskim (VI₂). Główną rzeką obszaru gminy Krzeszyce jest rzeka Warta, będąca największym prawobrzeżnym dopływem Odry. Do Warty wpływają na terenie gminy rzeka Postomia, rzeka Lubniewka, rzeka Rudzianka, i dalej przechodzące w Główny Kanał Postomski oraz system kanałów towarzyszących, m.in. takich jak Przemysław-Malta, Czartowski, Muszkowiecki i inne.

W obrębie opracowania nie występują wody powierzchniowe czy tereny narażone na podtopienia. Rzeka Postomia znajduje się na północny-wschód i wschód od granic analizowanego obszaru i w najbliższej odległości około 1,10 km.

Obszar ten położony jest ponadto poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi, tj.

- obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, a także
- poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne, tj.
- poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (o prawdopodobieństwie wystąpienia wody równej 1%),
 - poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (o prawdopodobieństwie wystąpienia wody równej 10%),

- poza obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne, a także
- poza pasem technicznym.

Wody podziemne na obszarze gminy Krzeszyce związane są z poziomami wodonośnymi czwartorzędowymi. Najpłycej do 2 m p.p.t. zalegają wody podziemne w Dolinie Warty i w dolina rzecznych. Szczególną uwagę należy zwrócić na infiltrację wód powierzchniowych do wód podziemnych, której wielkość warunkuje zasilanie wód podziemnych.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w zasięgu jednolitych części wód podziemnych JCWPd nr 33 (PLGW600033). Ponadto, znajduje się poza zasięgiem granic Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Na obszarze objętym opracowaniem głębokość zalegania wód podziemnych kształtuje się na poziomie od 2,00 m do 5,00 m p.p.t., ze spływem wód podziemnych w kierunku północnym. Budowa geologiczna determinuje, poza występowaniem poziomów wodonośnych, również odporność układu hydrogeologicznego na przedostawanie się zanieczyszczeń z powierzchni terenu do wód podziemnych. Układ odporności osadów powierzchniowych można uznać za stosunkowo silny.

2.5. Warunki glebowe

Obszar gminy Krzeszyce leży w obrębie dwóch regionów glebowo-rolniczych. Północną i północno-zachodnią część stanowi fragment Regionu Kostrzyńsko-Skwierzyńskiego i Podregionu Warty. Centralna i południowo-zachodnia część gminy należy do Regionu Ośniańskiego. Podregion Warty zajmuje obszar Doliny Warty, o przewadze użytków zielonych (ok. 60%), z użytkami zielonymi średnimi i słabymi. Wśród gruntów ornych dominuje kompleks zbożowo-pastewny mocny z udziałem kompleksów żytniego słabego, zbożowo-pastewnego słabego i żytniego najslabszego. Region Ośniański w 80% zajmują kompleksy leśne, a użytki rolne nie tworzą zwartych powierzchni lecz w rozproszeniu jako enklawy śródleśne. Jest to region o przewadze gleb kompleksów żytniego bardzo dobrego i kompleksu słabego.

Obszar objęty planem cechuje się generalnie niską jakością i przydatnością rolniczą występujących gleb. Dominują użytki rolne klas IVb, V i VI, przy czym tylko niewielka część z nich położona w obrębie zabudowań m. Karkoszów jest obsiewana. Pozostałe gleby są przekształcone antropogenicznie bądź stanowią grunty nieużytkowane rolniczo (odłogi). Planowane przeznaczenie tych terenów w planie miejscowym na cele nierolnicze nie będzie wymagało zatem uzyskania decyzji właściwego ministra na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze.

W północnej i wschodniej części obszaru znajduje się ponadto grunt leśny, o niewielkiej powierzchni wynoszącej 0,28 ha, na glebach klasy VI, przy czym zakłada się utrzymanie w planie miejscowym obecnego przeznaczenia tego terenu, a zatem nie będzie on wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

2.6. Flora i fauna

Szata roślinna obszaru jest uboga. W północnej części znajduje się grunt leśny, o niewielkiej powierzchni wynoszącej 0,28 ha, który porośnięty jest sosną zwyczajną. Gruntem użytkowanym rolniczo na południu oraz terenem mieszkaniowym m. Karkoszów towarzyszą pojedyncze drzewa jak brzoza, topola, świerk, a także krzewy. Na terenach dotychczas niezagospodarowanych i nieużytkowanych rolniczo dominują trawy oraz roślinność ruderalna, w szczególności babka zwyczajna, konyza kanadyjska, perz właściwy

czy mniszek pospolity. W ciągu drogi krajowej nr 22 znajdują się szpalery topoli, a także nowe nasadzenia drzew. W rozpatrywanym obszarze nie stwierdzono gatunków roślin i grzybów podlegających ochronie prawnej.

Bezpośrednie otoczenie obszaru, od strony południowo-wschodniej, stanowią kompleksy gruntów leśnych, które tworzy sosna zwyczajna. Grunty te pozostają w zarządzie Nadleśnictwa Krzeszyce oraz Nadleśnictwa Lubniewice. Od strony północnej dominują obszary porośnięte trawą oraz roślinnością ruderalną, od zachodu i południa pośród tereny użytkowanych rolniczo występują nieliczne pojedyncze lub w formie skupisk drzewa i krzewy.

Położenie obszaru w zasięgu oddziaływania terenów przekształconych, ruderalnych sprawia, iż nie jest on atrakcyjnym miejscem stałego bytowania fauny, zwłaszcza większej. Można przyjąć iż fauna przedmiotowego obszaru jest typowa dla otwartych obszarów, położonych dodatkowo w pobliżu terenów rolnych. Występują tu pospolite gatunki bezkręgowców, ptaków oraz drobnych ssaków. Zważywszy na sąsiedztwo terenów leśnych na południowy-wschód od granic opracowania, może być on wykorzystywany przez ptactwo jako miejsce żerowania, przelotów, czy bytowania. W rozpatrywanym obszarze nie stwierdzono gatunków zwierząt podlegających ochronie prawnej.

Realizacja założeń planu i intensyfikacja zabudowy nie wpłynie zatem niekorzystnie na dalsze ograniczenie bioróżnorodności analizowanego obszaru oraz na zmniejszenie populacji występujących tu gatunków pospolitych. Intensyfikacja zagospodarowania spowoduje przy tym nieuniknione zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnych.

2.7. Warunki klimatyczne

Obszar gminy należy do strefy klimatu umiarkowanego w obszarze wzajemnego przenikania się wpływów oceanizmu i kontynentalizmu. Udział cech klimatu morskiego jest tu jednak większy. Najczęściej nad teren gminy napływają wilgotne masy powietrza o genezie polarno – morskiej z kierunku zachodniego. Tym samym dominują wiatry zachodnie, przy czym znaczny jest udział wiatrów silnych. Średnia roczna temperatura powietrza przekracza 8°C. Średnia temp. stycznia dla gminy waha się w granicach od -1°C do -1,5°C, a lipca od 17,5°C do 18°C. Średnie roczne opady wynoszą ok. 560 mm, przy czym najwyższe opady występują od lipca do sierpnia, a najniższe w okresie od lutego do kwietnia. Pokrywa śnieżna utrzymuje się od 38 do 50 dni, a okres wegetacyjny trwa od 200 do 230 dni.

Położenie obszaru objętego opracowaniem planu powoduje, że jest on łatwo przewietrzany. Dodatkowo korzystny wpływ ma sąsiedztwo kompleksów leśnych na południowy-wschód od jego granic. Pełnią one istotną rolę przyrodniczą pośród terenów otwartych filtrując powietrze, pochłaniają dwutlenek węgla i zanieczyszczenia.

2.8. Krajobraz

Gmina Krzeszyce cechują się niezbyt wysokimi walorami krajobrazowymi wynikającymi z cech środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz z niewielkich różnicowań krajobrazowych terenu w oparciu o takie walory jak występowanie w obszarze gminy wielu typów krajobrazów, różnicowań i deniwelacji w rzeźbie terenu, dużych różnicowań wewnątrz krajobrazowych, występowanie rozległych panoram, „spięcia” krajobrazowe wynikające z występowania dużego różnicowania w „pokryciu” terenu (zadrzewień, mozaiką pól i zharmonizowana krajobrazowo zabudowa).

Na obszarze gminy wyróżnić można typy krajobrazu przyrodniczo-kulturowego zaliczone do typu równinno-falisto-leśnego, łęgowo-łąkowego oraz równinno-rolniczego Doliny Warty z osadnictwem typu olenderskiego.

Istotnymi wartościami krajobrazowymi na obszarze gminy Krzeszyce cechują się wsie Maszków, Krasnołęg oraz Rudna, doliny leśno-rzeczne rzeki Lubniewki i rzeki Postomii, łągi Nadwarciańskie i starorzecza w rejonie wsi Studzionka, a także zespoły wyrobisk potorfowe łągową w okolicach m. Piskorzno.

Wartość ogólną krajobrazu obszaru planu miejscowego można ocenić jako niską, zarówno pod kątem walorów kulturowych, jak i przyrodniczych. Stanowią go tereny otwarte w postaci użytków rolnych, zabudowań m. Karkoszów na południu, terenów niezagospodarowanych, a także częściowo przekształconych pod funkcję produkcyjną. Jak wspomniano we wcześniejszych rozważaniach, z uwagi na równą rzeźbę terenu krajobraz jest monotony. Ponadto w przestrzeni występują również zabudowania, które niszczą, a otaczające je nieużytki łatwo i w szybkim tempie podlegają sukcesji wtórnej, zatem wartość estetyczna obszaru ulega pogorszeniu. Obecne cechy krajobrazu nie posiadają szczególnych zatem walorów, które wymagałyby objęcia ochroną.

2.9. Formy ochrony komponentów przyrodniczo-krajobrazowych

Ideą systemu obszarów chronionych jest stworzenie przestrzennego układu wzajemnie uzupełniających się form ochrony przyrody, połączonych korytarzami ekologicznymi, w celu przeciwdziałania fragmentacji środowiska przyrodniczego i powstawania kolejnych barier utrudniających lub uniemożliwiających funkcjonowanie powiązań ekologicznych.

Obszar objęty planem położony jest w części w granicach wyznaczonego przez Instytut Biologii Ssaków PAN w 2005 r. korytarza ekologicznego Zachodnia Puszcza Notecka GKPnC-7C o znaczeniu ponadregionalnym dla swobodnej migracji zwierząt.

Ryc. 2. Obszar opracowania na tle korytarza ekologicznego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Instytut Biologii Ssaków.

Teren ten nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody, jak też nie obowiązuje w jego obrębie ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Należy natomiast wskazać, że w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie znajdują się następujące obszary podlegające tej ochronie:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk PLC080001 Ujście Warty:

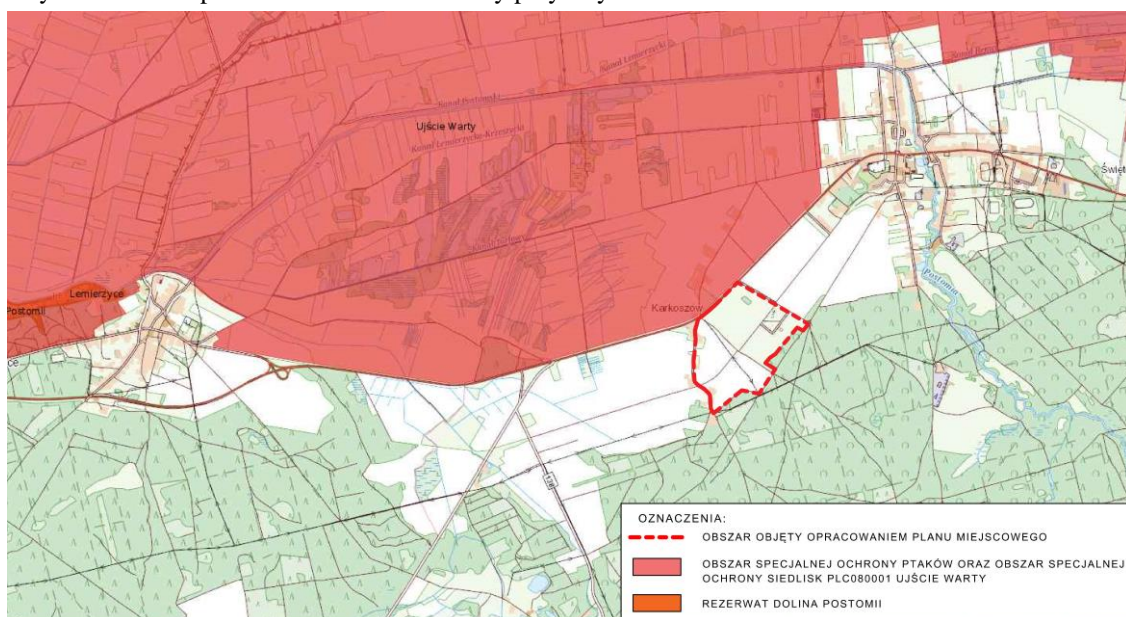
Położony w bliskim otoczeniu na północny-zachód od granic obszaru objętego opracowaniem i projektem planu miejscowego, za drogą krajową nr 22. Obejmuje on

między innymi całą północą część gminy Krzeszyce. Ostoja obejmuje tereny zalewowe Warty w rejonie jej ujścia do Odry, niewielki odcinek doliny Odry. Występują tu liczne naturalne odnogi rzeki oraz kanały i sztuczne zbiorniki wodne. W obszarze znajduje się wiele łąk corocznie zalewanych. Na niewielkiej powierzchni spotyka się również zarośla wierzbowe i lasy łąkowe. W obszarze występują starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, zalewane muliste brzegi rzek, murawy kserotermiczne, kwaśne buczyny. Wchodzący w skład ostoi rezerwat Słońsk, uznawany jest za jedną z najważniejszych ostoi ptaków w środkowej Europie i podlega zapisom Konwencji Ramsar. Ujście Warty ma rangę ptasiej ostoi o znaczeniu europejskim. Na terenie obszaru stwierdzono występowanie przynajmniej 27 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Wśród nich znajduje się też 11 gatunków wpisanych do Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt. Ostoja jest bardzo ważnym punktem na szlaku migracyjnym ptaków wodno-błotnych, których stada osiągają tu liczebność powyżej 20 tys. osobników. Obserwuje się też olbrzymie koncentracje kaczek liczące ponad 40 tys. osobników, a także gęsi, których mieszane stada mogą liczyć ponad 188 tys. osobników.

– Rezerwat Dolina Postomii:

Położony w odległości około 4,70 km na zachód od granic obszaru objętego opracowaniem i projektem planu miejscowego, oraz poza granicami administracyjnymi gminy Krzeszyce. Rezerwat znajduje się na terenie gminy Słońsk i leży w granicach Parku Krajobrazowego Ujście Warty. Ustanowienie ochrony rezerwatowej ma na celu skuteczną ochronę walorów przyrodniczych krawędzi doliny Postomii pomiędzy Lemierzycami a Słońskiem. Obszar rezerwatu obejmuje południową krawędź i dno doliny rzeki Postomii, stanowiącej jednocześnie krawędź szerokiej pradoliny Warty. Dno doliny zajmują zbiorowiska szuwarowe i łąkowe. Graniczą one przestrzennie z wąskim pasem łągów olszowo-jesionowych. Na wyższych terasach i na stromych krawędziach doliny zachowały się bardzo dobrze wykształcone fragmenty lasów grądowych oraz dąbrów acydofilnych. Obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną, której celem jest zachowanie naturalnych ekosystemów leśnych i nieleśnych.

Ryc. 3. Obszar opracowania na form ochrony przyrody.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

– Obszar Chronionego Krajobrazu Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty:

Położony jest w bliskim otoczeniu od granic obszaru objętego opracowaniem i projektem planu miejscowego, na północny-zachód i w odległości około 300 m. Obejmuje on między innymi północną część gminy Krzeszyce. Przedmiotem ochrony jest krajobraz rozległej Doliny Warty z malowniczą strefą krawędziową i poziomami terasowymi.

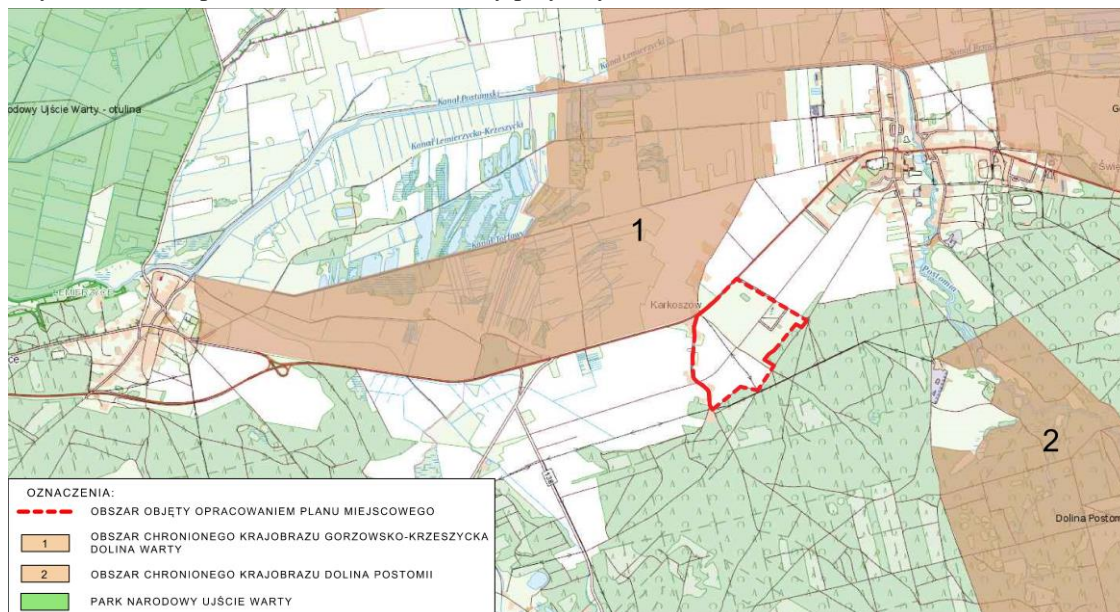
– Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Postomii:

Położony jest w odległości około 1,2 km na południowy-wschód od granic obszaru objętego opracowaniem i projektem planu miejscowego. Obejmuje on Dolinę Postomii wraz z przyległymi kompleksami leśnymi do tzw. III Młyna Krzeszyckiego. Celem ochrony tego obszaru jest zachowanie wartości przyrodniczo-rekreacyjno-historycznych malowniczej Doliny Postomii wraz z okalającymi ją lasami. W zasięgu terytorialnym Nadleśnictwa Sulęcín OCHK zajmuje zachodnią część Obrębu Sulęcín - krajobraz urozmaicają liczne torfowiska, rzeźba terenu, w tym rynny polodowcowe. Do najciekawszych obiektów przyrodniczych na terenie OChK należą liczne źródłiska, występujące chronione i rzadkie gatunki roślin i zwierząt. Do cenniejszych obiektów kulturowych należą cmentarzyska, średniowieczne osady, kamienne kościoły oraz liczne stanowiska archeologiczne.

– Park Narodowy Ujście Warty:

Położony jest w odległości około 4,50 km na zachód od granic obszaru objętego opracowaniem i projektem planu miejscowego, oraz poza granicami administracyjnymi gminy Krzeszyce. Park o powierzchni 8074 ha obejmuje rozlewiska u ujścia rzeki Warty do Odry, wytwarzane w dużej mierze przez rzekę Postomię. Znajduje się on na terenie gminy Kostrzyn nad Odrą, gminy Słońsk i gminy Witnica. Park został założony dla ochrony unikatowych terenów podmokłych, rozległych łąk i pastwisk, które są jedną z najważniejszych w Polsce ostoją ptaków wodnych i błotnych. Na terenie parku stwierdzono obecność 245 gatunków ptaków, w tym 174 lęgowych. Aż 26 z nich należy do gatunków ginących w skali światowej. Są to m.in. wodniczka, derkacz, rycyk, żuraw, bąk, bączek, rybitwa czarna. W przelotach, obok wielotysięcznych stad wymienionych wyżej gęsi tundrowej i zbożowej, pojawiają się w ujściu Warty gęsi gęgawy, gęsi białoczelne i szereg innych, rzadszych gatunków[5]. Tutaj znajduje się największe w Polsce zimowisko arktycznego gatunku łabędzia krzykliwego, a także około 30 bielików, które przyciąga obfitość zimujących kaczek, stanowiących ich pokarm. W pobliżu Kostrzyna, przy drodze krajowej nr 22, mieszczą się punkty widokowe dla obserwatorów.

Ryc. 4. Obszar opracowania na form ochrony przyrody.

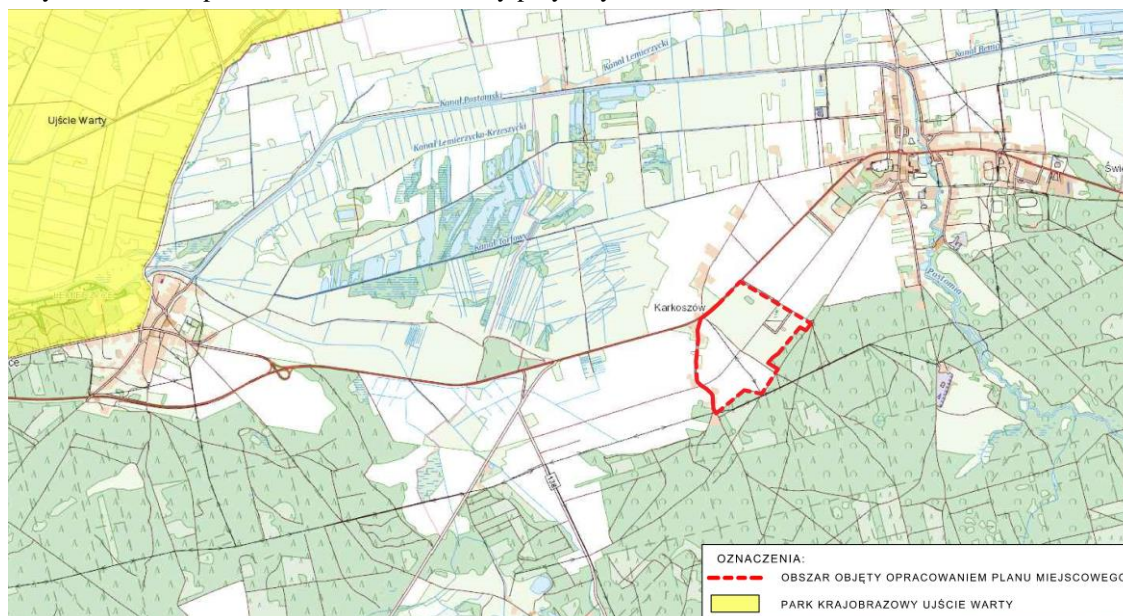


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

– Park Krajobrazowy Ujście Warty:

Położony w odległości około 4,50 km na zachód na zachód od granic obszaru objętego opracowaniem i projektem planu miejscowego, oraz poza granicami administracyjnymi gminy Krzeszyce. Park leży głównie na obszarze Doliny Dolnej Warty. W centrum parku znajduje się fragment Kostrzyńskiego Zbiornika Retencyjnego, którego większa część w skład Parku Narodowego Ujście Warty. Znajduje się tu szereg cennych zbiorowisk roślinnych, charakterystycznych dla ekosystemów dolin rzecznych. W krajobrazie dominują rozległe i podmokłe łąki i pastwiska. W zbiorowiskach roślinności bagiennej przeważają turzycowiska. Znajduje się tu również cenny drzewostan dębowy na siedlisku łągowym. Lasy zajmują jednak tylko kilka procent powierzchni parku. Teren stanowi miejsce odpoczynku i żerowania, a także rozmnażania rzadkich i zagrożonych zwierząt.

Ryc. 5. Obszar opracowania na form ochrony przyrody.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

3. Charakterystyka zamierzeń planistycznych

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związane jest z koniecznością usankcjonowania istniejącego sposobu zagospodarowania na tym obszarze, a także określenia nowych przeznaczeń.

Jak wspomniano wcześniej, w granicach planu dominują tereny otwarte, częściowo użytkowane rolniczo. Północny fragment obszaru został już częściowo przekształcony pod zabudowę produkcyjną i usługową zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XVII/68/08 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 16 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5 terenów położonych we wsiach Krzeszyce, Karkoszów, Krasnołęg i Rudnica). Południowo-zachodni fragment stanowią z kolei zabudowania m. Karkoszów (przeważająca forma użytkowania to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), położone wzdłuż drogi gminnej biegnącej w osi północ - południe.

Projekt planu zakłada generalne dalsze przeznaczenie obszaru pod zabudowę. W efekcie wolna obecnie powierzchnia zostanie w znacznej mierze pokryta zabudową i innym zagospodarowaniem, przy czym będzie ono odzwierciedlało również przeznaczenie w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, który sankcjonuje następujące funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (jednostki terenu oznaczone na rysunku planu 3.1 MN, 3.2 MN, 3.3 MN, 3.4 MN),
- tereny zabudowy techniczno produkcyjnej i usług (jednostki terenu oznaczone na rysunku planu 3.5 P,U, 3.6 P,U, 3.7 P,U, 3.8 P,U),
- tereny usług (jednostki terenu oznaczone na rysunku planu 3.9 U, 3.10 U, 3.11 U, 3.12 U i 3.19 U),
- tereny zieleni izolacyjnej (jednostki terenu oznaczone na rysunku planu 3.14 ZI, 3.15 ZI, 3.16 ZI, 3.17 ZI),
- tereny lasów (jednostka terenu oznaczona na rysunku planu 3.18 ZL),
- tereny komunikacji drogowej – drogi głównej (jednostka terenu oznaczona na rysunku planu 3.21 KDG),
- tereny komunikacji drogowej - drogi dojazdowej (jednostki terenu oznaczone na rysunku planu 3.22 KDD, 3.23 KDD, 3.24 KDD, 3.25 KDD, 3.26 KDD, 3.27KDD),
- teren komunikacji pieszej i rowerowej (jednostka terenu oznaczona na rysunku planu KDX),
- teren urządzeń i obiektów elektroenergetyki (jednostka terenu oznaczona na rysunku planu 3.20 E).

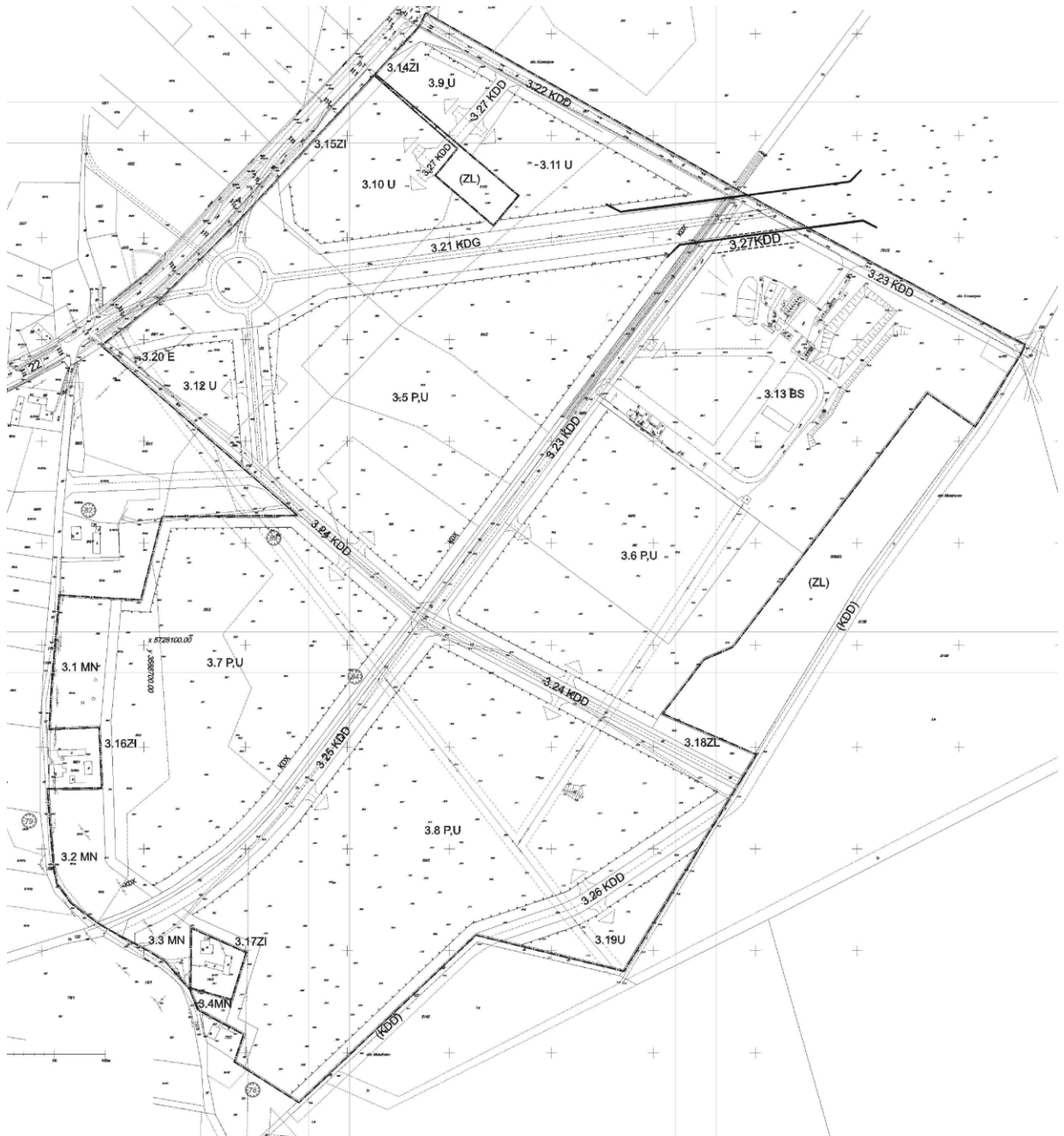
Poszczególne przeznaczenie i lokalizację funkcji określonych w obecnie obowiązującym planie miejscowym przedstawia rycina nr 1.

Zgodnie z zapisami obecnego projektu planu miejscowego zabudowa będzie mogła być realizowana w wyznaczonych na rysunku planu terenach i przeznaczonych pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1** i **MN2**,
- tereny zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3**, **PU4** i **PU5**,
- teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**,
- teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL1**,
- tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI1** i **ZI2**,
- teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**,
- teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

- tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** i **KDW2**,
- tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami **E1** i **E2**,
- teren infrastruktury kanalizacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

Ryc.6. Wyrys z obowiązującego w obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przyjętego uchwałą Nr XVII/68/08 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 16 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5 terenów położonych we wsiach Krzeszyce, Karkoszków, Krasnołęg i Rudnica.



Źródło: Urząd Gminy Krzeszyce.

W zależności od funkcji, projekt planu określa maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Lokalizacja budynków i wiat musi uwzględniać wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy. Określono także maksymalną wysokość zabudowy, a także formę dachów.

Dla poszczególnych terenów określono następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 i MN2: intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6; powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej; wysokość zabudowy maksymalnie 10 m; dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, oraz o kącie nachylenia do 45° dla budynków gospodarczych, garaży i wiat, w odcieniach brązowego, czerwonego lub szarego. Dodatkowo dopuszczono lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, a także realizację kondygnacji podziemnych;
- 2) dla terenów zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami PU1 i PU2: intensywność zabudowy od 0,00 do 1,6; powierzchnię zabudowy maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej; powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej; dachy o kącie nachylenia do 45°; wysokość zabudowy maksymalnie 28 m. Dodatkowo dopuszczono realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dla terenów zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami PU3 i PU5: intensywność zabudowy od 0,00 do 1,2; powierzchnia zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej; dachy o kącie nachylenia do 45°; wysokość zabudowy maksymalnie 18 m. Dodatkowo dopuszczono realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) dla terenu zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem PU4: intensywność zabudowy od 0,00 do 1,2; powierzchnia zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej; dachy o kącie nachylenia do 45°; wysokość zabudowy maksymalnie 18 m;
- 5) dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US: intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6; powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej; wysokość zabudowy maksymalnie 8 m, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 6) dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami ZI1 i ZI2, stanowiących zielen wielopiętrową, i będącą przegrodą funkcjonalną, optyczną i akustyczną: powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 80% powierzchni działki; zakazano lokalizacji budynków i wiat; dopuszczono lokalizację wału ziemnego o wysokości maksymalnej 4 m.

W planie miejscowym zastosowano strefowanie maksymalnej wysokości zabudowy w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, zabudowę usługową, składów i magazynów. W jednostkach terenu oznaczonych PU1 i PU2, a więc najdalej odsuniętych od terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, określono maksymalną wysokość zabudowy do 28. Tereny te będą graniczyć z obiektami zabudowy usługowej objętych odrębnym opracowaniem planistycznym, gdzie określono dla nich wysokość maksymalnie do 20 m. W kolejnych jednostkach terenu, zlokalizowanych w środkowej i południowej części planu, i oznaczonych PU3, PU4 i PU5, określono maksymalną wysokość zabudowy do 18 m. W tej lokacji będą one sąsiadować z terenami przeznaczonymi pod zabudowę

mieszkańczą jednorodziną o wysokości maksymalnej zabudowy wynoszącej 10 m. Przedmiotowe rozwiązanie zapewni zachowanie optymalnych proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami, wykluczając tym samym możliwość tworzenia punktowych dominant w krajobrazie i zaburzenia osi kompozycyjnych.

Łączna powierzchnia terenu przeznaczona pod lokalizację zabudowy wynosi około 51,8508 ha. Pozostałe tereny służą głównie zapewnieniu obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także tereny zieleni izolacyjnej rozdzielającej funkcję produkcyjną i usługową od funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu przeznaczonego pod sport i rekreację.

W planie określono także zapisy bezpośrednio wynikające z konieczności ochrony środowiska oraz zdrowia i życia ludzi. Ustalono, że część obszaru objętego planem jest objęta ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej w przypadku terenów oznaczonych symbolami MN, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

Dla terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej i składowej nakazano, aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych oraz nakazano ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic własnej działki.

Zapisy w zakresie infrastruktury technicznej uwzględniają zarówno obecne możliwości dostarczenia mediów, jak i wymagania środowiskowe. Cały obszar objęty planem miejscowym, w obrębie pasów drogowych istniejących dróg, uzbrojony jest w infrastrukturę elektroenergetyczną, sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i kanalizację deszczową, a także częściowo w sieć gazową i telekomunikacyjną.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla całego obszaru objętego planem ustalono, m.in. że odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej. Do momentu rozbudowania istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczono ponadto odprowadzanie ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych, i równocześnie zakazano lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków. W kwestii oczyszczania wód opadowych i roztopowych ustalono, że zagospodarowanie tych wód odbywać ma się w granicach własnych działek, z opuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjno-odparowujących, i zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo nakazano oczyszczanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu ustalają lokalizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej jako podziemnych z zachowaniem zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych. Ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Z kolei zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą nastąpi z sieci ciepłowniczej lub w oparciu o źródła indywidualne, w tym ze źródeł odnawialnych. Instalacje fotowoltaiczne dopuszczono do lokalizowania wyłącznie na dachach budynków i obiektów.

Na obszarze planu, w granicach terenów przeznaczonych pod:

- 7) zabudowę produkcyjną, zabudowę usługową, składów i magazynów oznaczoną na rysunku planu symbolami **PU1** i **PU2**:
 - umożliwiono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których realizacja odbywać będzie się zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zakazano się lokalizacji obiektów usługowych objętych ochroną przed hałasem: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - dopuszczono lokalizację przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego (wynika to z faktu funkcjonowania biogazowni rolniczej na terenie działki o nr ewid. 174/10, której moc elektryczna nie przekracza 1MW);
- 8) zabudowę produkcyjną, zabudowę usługową, składów i magazynów oznaczoną na rysunku planu symbolami **PU3** i **PU5**:
- umożliwiono lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których realizacja odbywać będzie się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego zapisanych w planie. Przedmiotowe rozwiązanie ma celu wykluczenie tego rodzaju inwestycji z bezpośredniego sąsiedztwa terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a tym samym zwiększenia ewentualnego negatywnego oddziaływania tego rodzaju inwestycji na środowisko, w tym zdrowie ludzi,
 - zakazano się lokalizacji obiektów usługowych objętych ochroną przed hałasem: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) zabudowę produkcyjną, zabudowę usługową, składów i magazynów oznaczoną na rysunku planu symbolem **PU4**:
- umożliwiono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których realizacja odbywać będzie się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakazano lokalizacji obiektów usługowych objętych ochroną przed hałasem: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Dodatkowo na obszarze objętym planem w w/w jednostkach terenu zakazano lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, ich odzyskiem lub unieszkodliwianiem oraz zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Ze względu na projektowany charakter w/w funkcji nie ustanowiono strefy ochrony przed hałasem.

4. Stan środowiska przyrodniczego

4.1. Istniejący stan i problemy środowiska przyrodniczego

Stan środowiska przyrodniczego jest uzależniony w znacznym stopniu od przekształcenia warunków naturalnych i stopnia zainwestowania, a także uwarunkowań o charakterze naturalnym.

Na obszarze planu nie zaszły żadne istotne zmiany w zakresie ukształtowania terenu, gdyż dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania nie wymagał wykonywania większych niwelacji terenu. Jedyne przekształcenia pod dotychczasowe tereny zabudowane dotyczyły głównie przypowierzchniowej warstwy gleby. Poza tym obecnie nie zachodzą procesy mogące doprowadzić do degradacji powierzchni ziemi, teren nie jest narażony na erozję.

Wpływ na jakość gleb ma przede wszystkim działalność człowieka. W trakcie posadawiania istniejących obiektów budowlanych najsilniejszym zmianom uległy właściwości gleb pod terenami komunikacyjnymi, terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanym w południowej części opracowania, jak i produkcyjnej w północnej i północno-wschodniej części. Grunty użytkowane rolniczo podlegają z kolei corocznym zabiegom agrotechnicznym. Zauważyć należy, że znaczna część gruntów rolnych jest odłogowana, co wpłynęło na rozwój roślinności segetalnej i ruderalnej. Skutki porzucenia działalności rolniczej mogą prowadzić do różnorodnych zmian, zarówno korzystnych jak i niepożądanych, tj. zmiany właściwości fizycznych, przesuszenie gleby, degradacja próchnicy, wymywanie azotu, erozja oraz nagromadzenie się diaspor patogenów chorób i szkodników. Ze względu na brak danych porównawczych występuje duża trudność w stwierdzeniu, że zachodzą zjawiska degradacji lub rekultywacji gruntów. Dlatego należy przyjąć, że odłogowanie i związana z nim sukcesja wtórna nie spowodowała zmian jakościowych w zakresie klas bonitacyjnych.

W granicach obszaru planu, w jego północnej części, znajduje się grunt leśny, o niewielkiej powierzchni wynoszącej 0,28 ha, na glebach klasy VI. Zgodnie z założeniami planu miejscowego przyjmuje się utrzymanie w planie miejscowym obecnego przeznaczenia tego terenu. Główne czynniki degradujące są pochodzenia antropogenicznego, w szczególności zaś emisja zanieczyszczeń do atmosfery oraz gruntu. Generalnie na terenie gminy Krzeszyce stan drzewostanu w stosunku do lat poprzednich uległ poprawie, chociaż tempo tego procesu jest bardzo wolne i w sposób szczególny dotyczy gatunków drzew iglastych. Również w bezpośrednim obszarze planu występujące tereny kompleksów leśnych przylegających od strony południowo-wschodniej znajdują się w dobrej kondycji, choć wpływ na to ma także ich skład gatunkowy cechujący się znaczną odpornością na niekorzystne uwarunkowania.

Na obszarze objętym planem, w jego północno-wschodniej części, funkcjonuje biogazownia rolnicza o maksymalnej mocy elektrycznej do 1MW, która została oddana do użytkowania w 2021 r., a także realizowany jest obiekt produkcyjny związany z przetwórstwem mięsnym. Biorąc pod uwagę przestrzeganie podstawowych przepisów z zakresu ochrony środowiska w użytkowaniu tego obiektu, a także prowadzenie prac budowlanych zgodnie ze sztuką budowlaną, nie przewiduje się istotnych źródeł zanieczyszczenia, które przyczyniłoby się do pogorszenia jakości wód, przy czym stanowią one potencjalne zagrożenie w sytuacji wystąpienia awarii. Potencjalne zagrożenie stanowi także ruch samochodowy, zwłaszcza na drodze krajowej nr 22, mowa o sytuacji wystąpienia awarii bądź wypadku pojazdów i wycieku płynów samochodowych.

Stan ogólny jednolitych części wód podziemnych JCWPd nr 33 (PLGW600033) oceniono jako „słaby”, podobnie jak stan chemiczny, zaś ilościowy jako „dobry”. Tym samym stwierdzono zagrożenie nieosiągnięcia celów Ramowej Dyrektywy Wodnej (dane Państwowej Służby Hydrogeologicznej).

Na obszarze objętym opracowaniem głębokość zalegania wód podziemnych kształtuje się na poziomie od 2,00 m do 5,00 m p.p.t., ze spływem wód podziemnych w kierunku północnym.

Obszar objęty planem miejscowym leży generalnie w strefie stosunkowo silnej odporności podatności wód powierzchniowych i podziemnych na degradację. Wody powierzchniowe i podziemne są chronione przed negatywnym wpływem czynników z powierzchni terenu, w szczególności terenów już przekształconych, dzięki istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej. Poza tym, budowa geologiczna determinuje, poza występowaniem poziomów wodonośnych, również odporność układu hydrogeologicznego na przedostawanie się zanieczyszczeń z powierzchni terenu do wód podziemnych.

Na jakość powietrza najbardziej negatywny wpływ ma aktualnie ruch kołowy i spalanie paliw stałych. Stan powietrza kształtowany jest przede wszystkim przez emisję zanieczyszczeń pyłowych i gazowych generowanych przez transport samochodowy. Istotnym źródłem zanieczyszczeń jest przebiegająca przez gminę Krzeszyce i w rejonie opracowania droga krajowa nr 22, która negatywnie oddziałuje nie tylko na jakość powietrza, ale pozostałe komponenty środowiska. Poprawy jakości powietrza w tym zakresie w obrębie miejscowości Krzeszyce i m. Karkoszów należy się spodziewać po realizacji obwodnicy, choć w chwili obecnej nie są znane żadne konkretne terminy dotyczące jej realizacji.

Spalanie paliw stałych, w szczególności w okresie grzewczym zasadniczo zwiększa poziom zanieczyszczeń emitowanych do atmosfery. Przyczyną takiego stanu jest użytkowanie kotłów o niskiej sprawności, często opalanych małokalorycznym paliwem bądź odpadami. Poprawa w tym zakresie następuje powoli choć systematycznie na co wpływ ma zmiana na kotły opalane gazem ziemnym lub coraz częściej urządzeniami wytwarzającymi energię ze źródeł odnawialnych. Wzrost świadomości w tym zakresie przyczynia się do nieużywania do opału odpadów lub paliwa z dużym udziałem wody.

Na podstawie Oceny jakości powietrza w oparciu o badania immisji zanieczyszczeń powietrza dopuszczalne poziomy stężenia dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku azotu, tlenku węgla, pod kątem ochrony zdrowia ludzi nie zostały przekroczone. Ogólnie stan powietrza na obszarze opracowania jest dobry, co wynika z jego charakteru jako przestrzeni dobrze przewietrzanej oraz sąsiedztwa kompleksów leśnych. Natomiast bliskie położenie głównych ciągów komunikacyjnych oraz ogrzewanie w kotłach na paliwo stałe niewątpliwie ma negatywny wpływ na jakość powietrza.

Hałas ustawowo został określony jako zanieczyszczenie środowiska i dlatego przyjmuje się takie same ogólne zasady, obowiązki i formy postępowania związanych z hałasem, jak w pozostałych dziedzinach ochrony środowiska. Powszechnie uważa się, że niekorzystne oddziaływanie hałasu pojawia się przy emisji powyżej 65 dB.

Z wykonanych przez WIOŚ pomiarów akustycznych wynika, że problemy akustyczne występują głównie przy drodze krajowej nr 22 obciążonej znacznym udziałem pojazdów ciężkich. Zatem najsilniejsze oddziaływanie akustyczne związane jest z tym obiektem liniowym.

Podstawowymi aktami prawnymi regulującymi zagadnienia związane z niejonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym (w zakresie częstotliwości od 0 do 300 GHz) jest obecnie ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2020 r., poz. 258). Na obszarze projektu planu występują napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, a także stacje transformatorowe, będące jedynym dotychczasowym źródłem emisji promieniowania elektromagnetycznego. Nie stwierdzono występowania masztów łączności telekomunikacyjnej, które byłyby źródłem tego promieniowania.

Na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska. W północno-wschodniej części funkcjonuje biogazownia rolnicza o maksymalnej mocy elektrycznej do 1MW, która została oddana do użytkowania w 2021 r., a także realizowany jest obiekt produkcyjny związany z przetwórstwem mięsnym, przy czym zakładając kontynuowanie zarówno użytkowanie istniejącego obiektu, jak i realizowanego, i przy zachowaniu standardów środowiska w oparciu, o które zostały one dopuszczone do użytkowania i realizacji, nie przewiduje się szczególnie szkodliwego wpływu na środowisko.

W związku z planowanym zagospodarowaniem terenów dotychczas otwartych, zmiany jakie zajdą w wyniku realizacji założeń planu mogą być znaczne. Powstanie między innymi zabudowa produkcyjna i usługowa, z możliwością lokalizacji obiektów tzw. wysokiego składowania.

Ponadto na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których to zakładach mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska. Nie występują również obszary zdegradowane, które wymagają rekultywacji.

Podsumowując, obszar objęty planem cechuje się stosunkowo dobrą jakością środowiska. Wynika to z dotychczasowych niedużych przekształceń, położenia wokół obszarów otwartych, a także sąsiedztwa terenów leśnych.

4.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Zakładając dotychczasowy sposób użytkowania terenów objętych planem nie przewiduje się wystąpienia istotnych zmian w środowisku omawianego obszaru. Obecnie analizowany teren w dużej mierze użytkowany jest rolniczo, ale też znaczna część gruntów ornych leży odłogiem, i taką też funkcję tereny te mogą pełnić do czasu pełnej realizacji ustaleń planu miejscowego. Dotychczasowe przekształcenia pod funkcję produkcyjną oraz pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną stanowią nieznaczny udział w ogólnej powierzchni tego obszaru.

Ponownie nadmienić należy, że dla części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XVII/68/08 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 16 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5 terenów położonych we wsiach Krzeszyce, Karkoszów, Krasnołęg i Rudnica), w którym ustalono przeznaczenie głównie pod lokalizację zabudowy techniczno produkcyjnej, usług i w nieznacznej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zapisy procedowanego aktualnie projektu planu aktualizują zatem obowiązujące ustalenia w zakresie funkcji poszczególnych terenów, zasad dotyczących wskaźników zabudowy i zagospodarowania. Zmiany projektu planu dotyczą również wprowadzenia nowych rozwiązań układu komunikacyjnego oraz zasad obsługi komunikacyjnej, bowiem nie odpowiadają one potrzebom inwestycyjnym. Korekta wszystkich parametrów ułatwi realizację najbliższych zamierzeń, a grunty dotychczas niezagospodarowane, i wcześniej skonkretyzowane w/w obowiązującym planie miejscowym, staną się bardziej atrakcyjne dla inwestorów po aktualizacji stosownych zapisów w oparciu o ten projekt planu.

Podkreślenia wymaga, że brak realizacji zapisów opracowywanego planu miejscowego nadal pozwala na zachowanie tego obszaru jako przestrzeni rolniczej, jak i nadal umożliwia zagospodarowanie go między innymi pod lokalizację w szczególności zabudowy produkcyjnej i usługowej. Należy przy tym zaznaczyć, że rozpoznane na etapie przedprojektowym braki i niedoskonałości w zapisach będą stanowić przeszkodę w racjonalnym zagospodarowaniu tego obszaru. Dotyczy to w szczególności układu drogowego oraz możliwości obsługi poszczególnych nieruchomości. Natomiast zapewnienie możliwości obiektów tzw. wysokiego składowania, co ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 22, podniesie wartość nieruchomości w tym obszarze.

4.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

W związku z zagospodarowaniem terenów otwartych na podstawie planu miejscowego zmiany jakie zajdą w wyniku realizacji jego założeń będą znaczne. Powstanie zabudowa produkcyjna i usługowa, z możliwością lokalizacji obiektów tzw. wysokiego składowania. Mimo to na obecnym etapie formułowania ustaleń planistycznych nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Bardziej szczegółowe przewidywania będą możliwe na etapie projektowania i realizacji konkretnych przedsięwzięć na podstawie funkcji określonych w tym planie i w dalszych postępowaniach zgodnie z przepisami odrębnymi.

W momencie realizacji zapisów należy przestrzegać ogólnych zasad dotyczących ochrony środowiska. Ze względu na skalę przedsięwzięcia oraz fakt lokalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej na gruntach dotychczas niezainwestowanych, istnieje teoretyczne ryzyko wystąpienia negatywnych oddziaływań, w tym awarii.

Plan miejscowy uwzględnia możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dokonano ich strefowania w obrębie poszczególnych przeznaczeń terenów.

Przedmiotowe wynika z charakteru przeznaczenia przedmiotowego obszaru, a także lokalizacji w rejonie drogi krajowej nr 22 oraz pewnego oddalenia od istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, szczególnie podatnej na ewentualne negatywne oddziaływanie zakładów produkcyjnych i usługowych. Konieczne jest więc stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie ogólnego poziomu ryzyka do minimum.

Na całym obszarze planu zakazano lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także zakazano lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, ich odzyskiem lub unieszkodliwianiem.

Dodatkowo na terenie oznaczonym symbolem **PU1** i **PU2** dopuszczono lokalizację przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego.

Niniejsza prognoza zawiera ogólne wytyczne we wspomnianym zakresie. Ustalenia projektu planu, jeśli zostaną zrealizowane zgodnie z przepisami dotyczącymi szeroko pojętej ochrony środowiska i gospodarki odpadami, nie wywołają zagrożeń w skali lokalnej czy ponadlokalnej.

5. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu

Planowane przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu w obszarze objętym planem miejscowym nie koliduje z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Podstawowym dążeniem o randze międzynarodowej uwzględnionym podczas sporządzania planu był trwały, stabilny i zrównoważony rozwój dla osiągnięcia ładu społecznego, ekonomicznego, ekologicznego oraz przestrzennego, w tym z zastosowaniem „czystych technologii”.

6. Wpływ ustaleń planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska we wzajemnym powiązaniu

Należy zaznaczyć, że na etapie planu brak jest precyzyjnych założeń projektowych pozwalających dokładnie określić poszczególne rodzaje oddziaływań poszczególnych

przedsięwzięć. Opisane w dalszej części oddziaływania zostały przyjęte dla terenów o zgeneralizowanej funkcji produkcyjno-usługowej w powiązaniu z funkcją mieszkaniową jednorodziną, z uwzględnieniem dopuszczonych rodzajów przedsięwzięć. Sposób zagospodarowania na obszarze objętym planem wynika bezpośrednio z planowanych funkcji, które mogą cechować się różnym stopniem intensywności zagospodarowania i zabudowy.

6.1. Powierzchnia ziemi i gleby

Następstwem realizacji ustaleń planu miejscowego będzie powiększenie areалу gruntów wykluczonych z użytkowania rolniczego i terenów otwartych, a także zmiana użytkowania gruntów na rzecz zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Ustalenia planu mogą powodować przekształcenia wierzchniej warstwy litosfery i powierzchni ziemi, związane przede wszystkim z pracami ziemnymi, przygotowującymi teren na posadowienie nowej zabudowy, dróg oraz towarzyszącej im infrastruktury technicznej (czasowe deformacje terenu, wykopy itp.).

Zmiany na powierzchni ziemi oraz w jej właściwościach nastąpią w wyniku intensywnych robót ziemnych, niwelacji terenu, wprowadzenia uzbrojenia terenu i nawierzchni nieprzepuszczalnej. Ponadto rozwój zabudowy spowoduje ograniczenie powierzchni biologicznie czynnych i zmniejszenie przestrzeni produkcyjnej gleb. Stanowi to negatywny wpływ w szczególności w odniesieniu do bezpowrotnej likwidacji znacznych ilości gleb, przy czym rolna przydatność produkcyjna jest średnia i niska z uwagi, iż są zaliczone do kompleksów żytnich i pastewnych, a pod względem bonitacyjnym należą do klas IVb, V i VI).

Podczas pracy maszyn i pojazdów, mogą wystąpić ich awarie, w wyniku których może dojść do bezpośredniego zanieczyszczenia gruntu olejami i/lub substancjami ropopochodnymi w przypadku niepodjęcia odpowiednich działań zaradczych. Tego rodzaju potencjalne zagrożenie ma charakter chwilowy i związany jest z możliwością przedostania się do gruntu zanieczyszczeń, a przestrzenny zasięg należy traktować, jako punktowy, niemający większego znaczenia dla lokalnego środowiska przyrodniczego. Przy uwzględnieniu odpowiednich zabezpieczeń, zagrożenie to będzie niewielkie.

6.2. Wody podziemne i powierzchniowe

Wprowadzenie sztucznych nawierzchni terenu poprzez realizację planowanej zabudowy w oparciu o ustalenia planu miejscowego zwiększa ryzyko pogorszenia stosunków wodnych, zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego czy też wystąpienia zmian w lokalnym obiegu wody. Przewiduje się zmniejszenie ilości wody infiltrującej do gruntu wynikające z redukcji powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie retencji wód w wierzchniej warstwie gleby, zwiększenie odpływu wód opadowych i roztopowych oraz zwiększenie poboru wody i ilości wytwarzanych ścieków.

Plan miejscowy ustala zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, a także dopuszcza odprowadzanie tych wód do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjno-odparowujących, i zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto nakazuje oczyszczanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do ścieków komunalnych i przemysłowych plan nakazuje ich odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej. Ponadto do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się ich odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wyłączeniem indywidualnych oczyszczalni ścieków. Realizacja

inwestycji w obszarach wskazanych do produkcyjnej i usługowej, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wpłynie na zmiany stosunków wodnych spowodowane odwodnieniem obszarowym wokół obiektów kubaturowych. Wpływ ten może zaznaczyć się w zmianach dróg przepływu wody podziemnej w osadach czwartorzędowych, nie zagraża jednak zasobom wód podziemnych.

Lokalna zmiana stosunków wodnych związana z powstaniem obiektów nie spowoduje trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych. Realizacja planowanego zagospodarowania nie będzie prowadzić do odwodnień mogących negatywnie oddziaływać na wody powierzchniowe i podziemne oraz naruszać naturalnej dynamiki wód podziemnych na omawianym terenie.

W trakcie realizacji funkcji określonych w planie miejscowym mogą zaistnieć sytuacje awaryjne, których skutkiem może być wyciek niewielkich ilości substancji ropopochodnych do gruntu, pochodzących z pojazdów i maszyn budowlanych (w wyniku ich ewentualnej awarii). Jednakże zanieczyszczenia gruntu substancjami ropopochodnymi są mało prawdopodobne, dotyczą tylko krótkotrwałego etapu budowy i nie wiążą się z ryzykiem zanieczyszczenia wód podziemnych.

Potencjalne ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, w tym wód podziemnych JCWPd nr 33 (PLGW600033) na skutek realizacji nowych terenów zagospodarowania przestrzennego wskazanych w planie jest minimalne. Zgodnie z zapisami planu ścieki bytowe i przemysłowe z terenu planu nakazuje się odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, która została zrealizowana w granicach planu w obrębie istniejącej sieci dróg. Dodatkowo, do czasu rozbudowy tej sieci w obrębie przyszłych terenów inwestycyjnych, które mogą powstać w wyniku podziału poszczególnych głównych przeznaczeń terenu, do czasu jej wybudowania (rozbudowy) dopuszcza się odprowadzanie tych ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

W związku z powyższymi prawnymi rozwiązaniami zabezpieczającymi środowisko gruntowo-wodne oraz przyjętymi w planie rozwiązaniami nie przewiduje się znacząco negatywnego oddziaływania nieczystości płynnych oraz wód opadowych na zasoby hydrologiczne analizowanego obszaru oraz jego sąsiedztwa. Nie prognozuje się też negatywnego wpływu ustaleń planu na JCWPd nr 33 (PLGW600033).

Analizując powyższe uwarunkowania oraz stan wód podziemnych i powierzchniowych, a także mając na uwadze charakter planowanego zagospodarowania i związanego z nim oddziaływania, należy stwierdzić, iż realizacja ustaleń planu nie przyczyni się w żadnym stopniu do nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry. Zmiany jakie w tym zakresie wystąpią, będą miały charakter miejscowy, bezpośredni, krótkoterminowy i chwilowy.

6.3. Klimat

Przewiduje się, że w skali regionalnej wpływ realizacji ustaleń planu na warunki klimatyczne będzie nieistotny. Ze względu na zmniejszenie terenu biologicznie czynnego na obszarze planu, zmianom może ulec topoklimat miejsca. Zabudowa i utwardzenie powierzchni terenów przeznaczonych pod nowe funkcje prowadzić będzie do przekształcenia topoklimatu terenów rolniczych w kierunku topoklimatu obszarów przemysłowych i usługowych charakteryzujących się pewnym osłabieniem wymiany powietrza, jak też lokalnym wzrostem średniej temperatury powietrza wskutek akumulacji energii słonecznej przez budynki i budowle oraz tereny utwardzone.

W kontekście przedmiotowego wśród działań przestrzennych należy wymienić w szczególności elementy błękitno-zielonej infrastruktury, które służą łagodzeniu klimatu

lokalnego, w tym zacienienia, zielone dachy, a także retencjonują wody opadowe i roztopowe tworząc zasoby wodne możliwe do wykorzystania w okresach suszy.

6.4. Powietrze atmosferyczne

Przy realizacji założeń planu w zakresie przeznaczenia tego obszaru w szczególności pod zabudowę produkcyjną, usługową, składów i magazynów, oraz z dopełnieniem poprzez sieć komunikacyjną, można spodziewać się wzrostu zanieczyszczenia powietrza zarówno na obszarze planu miejscowego, jak i na terenach z nim sąsiadujących. Będzie to spowodowane przede wszystkim realizacją nowej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w ciepło oraz obsługi jej ruchem samochodowym. Dlatego też w wyniku realizacji ustaleń planu zwiększy się ilość zanieczyszczeń emitowanych do powietrza wynikających z niskiej emisji.

Plan ustala zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej, indywidualnych źródeł ciepła, a także ze źródeł odnawialnych. Jednakże nie ma podstaw do prognozowania, aby realizacja planu spowodowała znaczące oddziaływanie na powietrze, a tym bardziej przyczyniła się do przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza. Podczas prowadzenia prac budowlanych związanych z realizacją dopuszczonego w planie przeznaczenia terenów, może nastąpić zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, którego głównymi źródłami będzie emisja niezorganizowana pyłu pochodzącego z materiałów budowlanych oraz pyłu powstającego w trakcie pracy maszyn i urządzeń wykonujących roboty ziemne, emisja spalin pochodzących z pracujących maszyn budowlanych i ruchu pojazdów transportowych – głównie tlenku węgla, tlenku azotu, dwutlenku siarki i węglowodorów.

Zanieczyszczenia te wystąpią przede wszystkim na obszarze prowadzonych prac budowlanych, a także w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Mogą one również wystąpić w sąsiedztwie tras przejazdowych transportu samochodowego. Powyższe uciążliwości będą mieć charakter krótkotrwały i wystąpią głównie podczas prowadzenia prac budowlanych oraz ustąpią po ich zakończeniu. Biorąc zatem pod uwagę ich intensywność i zasięg można je uznać za nieistotne.

Udział w emisji zanieczyszczeń powietrza będą mieć ponadto pojazdy poruszające się po istniejących i planowanych ciągach komunikacyjnych. Pomiary ruchu wykonywane na drogach w Polsce wskazują na stały wzrost natężenia ruchu. W związku z tym w otoczeniu dróg, a w szczególności w sąsiedztwie drogi krajowej nr 22, należy liczyć się z okresowo podwyższonymi, ale prawdopodobnie nie przekraczającymi norm, stężeniami węglowodorów, tlenku węgla, tlenków azotu, ozonu, aldehydów, pyłów i metali, w tym zwłaszcza ołowiu.

Innym istotnym czynnikiem, który może mieć wpływ na jakość powietrza atmosferycznego w granicach planu, jak i bezpośrednim sąsiedztwie, jest sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, technologia w jakiej będzie prowadzona produkcja i sposoby ograniczania emisji zanieczyszczeń. Wprowadzenie nowej zabudowy nie ograniczy w istotnym stopniu możliwości wymiany powietrza. Nie powinno dojść do wystąpienia skumulowanego efektu pogorszenia jakości powietrza ze względu na rozproszoną i mało intensywną zabudowę w sąsiedztwie. Zarówno funkcjonujące, jak i przyszłe zakłady mają i będą mieć zapewniony pełny dostęp do infrastruktury technicznej. Natomiast pozytywny wpływ na warunki arosanitarne będzie miało sąsiedztwo obszarów leśnych, które ułatwią przewietrzanie i oczyszczanie powietrza.

Nadmienić należy, że obszar planu znajduje się w zasięgu sieci gazowej o charakterze dystrybucyjnym, a wraz z rozwojem zabudowy należy się spodziewać jej rozbudowy, co niniejszy plan miejscowy umożliwia. Do tego czasu należy planować zautomatyzowane

niskoemisyjne źródła ciepła bądź urządzenia produkujące energię z zasobów odnawialnych np. instalacje fotowoltaiczne czy pompy ciepła, co staje się co raz bardziej opłacalne.

Zwiększenie emisji zanieczyszczeń jest nieuniknione z uwagi na lokalizację funkcji związanych z produkcją, usługami oraz z komunikacją. Jednak przy zachowaniu zapisów ustawodawczych oraz dobrych praktyk wpływ nowej zabudowy na stan powietrza atmosferycznego będzie istotnie ograniczony. Dodatkowo, celem ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego i pochodzących z w/w funkcji, w planie miejscowym rozdzielono te funkcje od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w południowej części obszaru poprzez przeznaczenie terenu pod zieleni izolacyjną. W tym miejscu zakłada się realizację pasa zieleni wielopiętrowej o szerokości 20 m.

Generalnie nie przewiduje się zatem istotnych stałych oddziaływań bezpośrednich i pośrednich oraz oddziaływań wtórnych i skumulowanych na jakość powietrza.

6.5. Różnorodność biologiczna oraz świat roślinny i zwierzęcy

Realizacja ustaleń planu dotycząca wprowadzenia na analizowany obszar głównie zabudowy produkcyjnej i usługowej będzie skutkowałą zmniejszeniem areału gruntów pozostających w rolniczym wykorzystaniu oraz przestrzenią otwartą. Spowoduje to utratę bazy żerowiskowej awifauny, a także pozostałej fauny, której siedliskiem bytowania są grunty orne, użytki zielone i nieużytki.

Planowane zmiany użytkowania gruntów obejmą nieznaczną powierzchnię gminy Krzeszyce w stosunku do istniejących w jej granicach terenów rolnych. Dlatego też zwierzęta będą mogły przenieść się na tereny sąsiednie o podobnych uwarunkowaniach przyrodniczych. Przeobrażenia szaty roślinnej związane będą z następującymi skutkami: nieodwracalną likwidacją pokrywy roślinnej w miejscu budowy obiektów kubaturowych i realizacji pozostałego zagospodarowania, chwilową likwidacją pokrywy roślinnej w miejscach prowadzenia prac budowlanych, która po zakończeniu realizacji zagospodarowania zastąpiona zostanie przez zespoły roślinności urządzonej.

Należy jednak mieć na uwadze, iż grunty orne, z uwagi na nietrwałą pokrywę roślinną i stałe zabiegi rolnicze stanowią ekosystem relatywnie ubogi, bez stabilnych siedlisk roślinnych, stanowisk roślin cennych i chronionych. Otwarta przestrzeń z niewielką ilością zadrzewień, regularne zabiegi rolnicze i sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych sprawiają, że występują tu głównie synantropijne i pospolite gatunki zwierząt.

Ponadto w granicach planu nie nastąpi ingerencja w powierzchnie leśne oraz strefy ekotonowe lasów. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Zachodnia Puszcza Notecka GKPnC-7C o znaczeniu ponadregionalnym dla swobodnej migracji zwierząt. Wprowadzenie w granicach opracowania zabudowy produkcyjnej i usługowej będzie wiązało się z pewnym ograniczeniem migracji zwierząt z zachodu na wschód i odwrotnie. Jednakże zwierzęta będą mogły przemieszczać się w tych kierunkach na południe od obszaru objętego planem, gdzie występują tereny leśne i użytkowane rolniczo.

W związku z powyższym realizacja funkcji dopuszczonych w planie nie spowoduje utraty cennych wartości przyrodniczych oraz zmian w funkcjonowaniu istniejących korytarzy ekologicznych. Nie prognozuje się znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na świat roślinny i zwierzęcy oraz bioróżnorodność. Zmiany jakie w tym zakresie wystąpią, będą miały charakter bezpośredni, pośredni, długoterminowy i stały.

6.6. Krajobraz

Planowane zagospodarowanie w granicach planu, w znacznej części otwartego, wpłynie na przekształcenie dotychczasowego krajobrazu. Oddziaływanie to będzie miało charakter trwały oraz długoterminowy. Realizacja założeń planu spowoduje całkowite przekształcenie w kierunku krajobrazu antropogenicznego. W krajobrazie pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania stworzą typowy krajobraz dla zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Działaniem w granicach planu minimalizującym perspektywę zmiany krajobrazu w części południowej obszaru i pomiędzy istniejącą oraz projektowaną funkcją mieszkaniową jednorodziną a funkcją produkcyjną oraz usługową jest realizację pasa zieleni wielopiętrowej o szerokości 20 m. zieleni ta stanowić będzie docelowo nie tylko przegrodę funkcjonalną i akustyczną, ale i optyczną.

Podsumowując, biorąc pod uwagę niskie walory krajobrazowe dotychczasowej przestrzeni w granicach obszaru planu, i które nie podlegają ochronie prawnej, a także fakt rozwoju dopuszczonej w planie zabudowy będzie się odbywał w otoczeniu terenów leśnych, rolnych oraz komunikacyjnych, wpływ na krajobraz będzie ograniczony i niewielki.

Ponadto ustalenia w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania, takie jak wysokość czy intensywność zabudowy dostosowane zostały do uwarunkowań i charakteru funkcjonującego w sąsiedztwie zagospodarowania. Nie prognozuje się zatem znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na krajobraz. Zmiany jakie w tym zakresie wystąpią, będą miały charakter bezpośredni, miejscowy, długoterminowy i stały.

6.7. Zabytki i dobra materialne

W granicach planu znajdują się cztery stanowiska archeologiczne, a mianowicie:

- Karkoszów stanowisko nr 6, AZP 48-09/82 (obozowisko, ślad osadniczy, neolit, nowożytność),
- Karkoszów stanowisko nr 7, AZP 48-09/83 (obozowisko, ślad osadniczy, neolit, nowożytność),
- Karkoszów stanowisko nr 8, AZP 48-09/84 (ślad osadniczy, mezolit-neolit, kultura łużycka, nowożytność),
- Karkoszów stanowisko nr 2, AZP 48-09/78 (obozowisko, nowożytność).

W przypadku prowadzenia inwestycji w granicach tych stanowisk należy postępować zgodnie przepisami odrębnymi, co zostało określone w planie miejscowym.

Ponadto na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (wyznaczone do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków), którymi są:

- budynek gospodarczy Karkoszów 21,
- budynek mieszkalny Karkoszów 22,
- budynek gospodarczy (stodoła) Karkoszów 22,
- budynek gospodarczy (letnia kuchnia) Karkoszów 22,
- budynek mieszkalny Karkoszów 23,
- budynek gospodarczy (stodoła) Karkoszów 23,
- trafostacja.

Tu również w planie miejscowym wprowadzono stosowne ustalenia w przypadku prowadzenia robót budowlanych i mające na celu zachowanie ich walorów architektonicznych.

Mając powyższe na uwadze rozwiązania nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania ustaleń planu na elementy środowiska kulturowego. Nie prognozuje się znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na zabytki i dobra materialne. Zmiany jakie w tym zakresie wystąpią, będą miały charakter bezpośredni, długoterminowy i stały.

6.8. Złoże kopalin

Na obszarze planu nie występują udokumentowane złoże kopalin.

6.9. Klimat akustyczny

W wyniku realizacji zapisów planu głównym źródłem hałasu w środowisku pozostanie transport drogowy odbywający się w szczególności drogą krajową nr 22. głównymi szlakami komunikacyjnymi. W związku z powstawaniem nowych obszarów inwestycyjnych, a mianowicie produkcyjnych, usługowych, magazynowych i składowych, ruch komunikacyjny ulegnie zwiększeniu. Na poziom emisji hałasu komunikacyjnego będą wpływały takie czynniki jak natężenie i płynność ruchu, procentowy udział pojazdów ciężarowych w strumieniu pojazdów, prędkość strumienia pojazdów, położenie drogi oraz rodzaj nawierzchni, charakter obudowy trasy i rodzaj sąsiadującej z trasą zabudowy.

Ponadto wzrost oddziaływania akustycznego jest przewidywany również na etapie realizacji nowych inwestycji budowlanych, w związku z transportem ciężarowym obsługującym plac budowy, jednak uciążliwość ta będzie krótkotrwała i ograniczy się do czasu budowy danej inwestycji.

Na obszarze tym plan wyznacza tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, natomiast zakazuje lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem: szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Ponadto plan ustala strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

Wobec powyższego nie prognozuje się znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na klimat akustyczny. Zmiany jakie w tym zakresie wystąpią, będą miały charakter bezpośredni, długoterminowy i stały.

6.10. Pola elektromagnetyczne

Do głównych źródeł promieniowania elektromagnetycznego na terenie opracowania należą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, a także inne urządzenia elektroenergetyczne w postaci stacji transformatorowych. Zgodnie z planem ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach korytarzy technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, za wyjątkiem sytuacji kiedy zostaną one skablowane.

Podobnie jak w przypadku emisji zanieczyszczeń i hałasu, wprowadzanie do środowiska pól elektromagnetycznych obostrzone jest szeregiem przepisów oraz systemem kontroli, stojących poza systemem planowania przestrzennego. Przewiduje się, że wprowadzone zabezpieczenia w pełni regulują problem zabezpieczenia ludności przed polami elektromagnetycznymi. Standardy jakości środowiska w odniesieniu do pól elektromagnetycznych, wytwarzanych m.in. przez linie elektroenergetyczne, sprecyzowano w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448). Zgodnie z zapisami zawartymi w tym rozporządzeniu w miejscach dostępnych dla ludności dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych o częstotliwości 50 Hz nie powinny

przekraczać natężenia pola elektrycznego – 10 kV/m oraz natężenia pola magnetycznego – 60 A/m. Natomiast dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych o częstotliwości 50 Hz nie powinny przekraczać natężenia pola elektrycznego – 1 kV/m oraz natężenia pola magnetycznego – 60 A/m.

Powyższe wartości podawane są dla wysokości 2 m nad powierzchnią ziemi lub innymi powierzchniami, na których mogą przebywać ludzie. Pola elektromagnetyczne o podanych wyżej poziomach nie oddziałują niekorzystnie na składniki środowiska (rośliny, zwierzęta, wodę i powietrze), w tym przede wszystkim na zdrowie i warunki życia ludzi, nie wykazując przy tym żadnego działania kumulacyjnego i synergicznego.

Dodatkowo należy mieć na uwadze, iż natężenie pola szybko maleje wraz ze wzrostem odległości od źródła napięcia. Zgodnie ze współczesnym stanem wiedzy można stwierdzić, że ryzyko zdrowotne, wynikające z ekspozycji ludności w sztucznych polach elektromagnetycznych w otoczeniu prawidłowo zlokalizowanych i eksploatowanych linii jest w najgorszym przypadku znikome. W wyniku realizacji ustaleń planu dotrzymane zostaną wszystkie dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w przepisach szczególnych, w szczególności dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Do celów zachowania bezpieczeństwa istotne jest zachowanie dopuszczalnych odległości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie stacji transformatorowych zgodnych z przepisami odrębnymi.

Nie prognozuje się znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu w zakresie pól elektromagnetycznych. Zmiany jakie w tym zakresie wystąpią, będą miały charakter bezpośredni, długoterminowy i stały.

6.11. Zdrowie i warunki życia ludzi

W projekcie planu w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej **MN1** i **MN2** wyznaczono tereny zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej, składów i magazynów **PU3** i **PU5**. Tereny te oddzielone są od siebie nie tylko linią zabudowy wkreślona na terenach **PU3** i **PU5**, ale także terenami zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZI1** i **ZI2**. Przeznaczanie pod zielen wielopiętrową, pasów terenu o szerokości 20 m, stanowić będzie przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną. W planie miejscowym określono powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni działki, i dodatkowo dopuszczono lokalizację wału ziemnego o wysokości maksymalnej 4 m, który stanowić będzie również barierę akustyczną.

Dodatkowo, określone w przepisach szczególnych warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stanowią ochronę ich użytkowników, a także ludzi znajdujących się w ich sąsiedztwie przed hałasem i drganiami. W związku z tym planowane zagospodarowanie wynikające z rozwiązań przyjętych w planie nie wprowadza na analizowany teren inwestycji stanowiących zagrożenie dla zdrowia i pogarszających warunki życia ludzi.

Jednakże w wyniku realizacji planowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej nastąpi wzrost liczby pojazdów oraz towarzyszących im uciążliwości, takich jak nieznaczne pogorszenie stanu sanitarnego atmosfery i klimatu akustycznego. Jednakże skala oddziaływań będzie niewielka, o lokalnym charakterze, i nie przewiduje się aby oddziaływania te spowodowały przekroczenie dopuszczalnych norm dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego.

Podsumowując, nie prognozuje się znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na zdrowie i życie ludzi. Zmiany jakie w tym zakresie wystąpią, będą miały charakter bezpośredni, pośredni, długoterminowy i stały.

6.12. Obszary i obiekty chronione

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono żadnych powierzchniowych ani punktowych form ochrony.

6.13. Transgraniczne oddziaływania na środowisko

Charakter i zasięg potencjalnych oddziaływań na środowisko w związku z realizacją zagospodarowania zakładanego poprzez plan miejscowy będzie relatywnie niewielki i ograniczony praktycznie do granic jego opracowania. Stąd też nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

7. Zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko

Negatywne oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego, może zostać wyeliminowane lub zminimalizowane dzięki podjęciu szeregu określonych działań. Tam, gdzie nie ma możliwości uniknięcia lub wydatnego zmniejszenia negatywnego wpływu na środowisko, należy stosować kompensację przyrodniczą, która pozwoli zrównoważyć utracony potencjał.

W celu zagospodarowania obszaru planu w sposób ograniczający niepożądane przekształcenia i zmiany w środowisku, proponuje się następujące działania:

- bezwzględne przestrzeganie zapisów prawnych dotyczących ochrony środowiska;
- projektowane obiekty winny się charakteryzować dbałością o estetykę zagospodarowania terenu (rozwiązania w zakresie brył obiektów i detalu architektonicznego, materiały wykończeniowe, kolorystyka, zagospodarowanie otoczenia). Szczególną rolę w kształtowaniu walorów estetycznych krajobrazu pełni zieleń poprzez maskowanie i łagodzenie wprowadzanych przez człowieka elementów obcych, „agresywnych” czy sztywnej linii zabudowy;
- należy chronić warstwę próchniczą gleby, w celu późniejszego jej użycia do rekultywacji gruntów;
- stosowanie rozwiązań i technologii pozwalających ograniczyć uciążliwość proponowanych funkcji do granic własnego terenu;
- wszystkie prace, w szczególności związane z robotami budowlanymi, prowadzić z poszanowaniem środowiska, przez co na etapie budowy negatywne oddziaływanie będzie miało jedynie charakter chwilowy;
- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji;
- zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed migracją zanieczyszczeń poprzez stosowanie sprawnych maszyn i urządzeń, nie dopuszczanie do wycieku paliwa, prowadzenie w sposób zorganizowany gospodarki materiałowo-sprzętowej, odpadowej oraz ściekowej;
- jak najkrótsze istnienie zagłębień i wykopów ziemnych stwarzających pułapkę i barierę fizyczną dla małych zwierząt;

- rozważne dobieranie gatunków w procesie kształtowania nowych obszarów zieleni urządzonej – umiarkowane stosowanie gatunków obcych, zwłaszcza szczególnie ekspansywnych
- zgodnie z art. 87a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadzać w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom;
- budowę sprawnego systemu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w tym magazynowanie wód opadowych w ramach retencji powierzchniowej;
- właściwe przygotowanie miejsc postojowych i miejsc składowania odpadów;
- prowadzenie monitoringu stanu wód podziemnych i powierzchniowych, a także stanu technicznego infrastruktury;
- właściwa organizacja układu komunikacyjnego pozwalająca na ograniczenie ruchu samochodowego do niezbędnego minimum.

W celu zagospodarowania terenu planu w sposób ograniczający niepożądane zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, proponuje się z kolei następujące działania:

- w przypadku lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych lub usługowych zaleca się stosowanie zieleni izolacyjnej i ograniczenie uciążliwości do zajmowanych terenów;
- zaleca się także stosowanie w takich lokalizacjach do budowy materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej lub stosowanie ekranowania przez zabudowę niewrażliwą na hałas (np. obiekty usługowe);
- wskazane jest wykorzystanie do ogrzewania budynków proekologicznych paliw (olej, gaz, biomasa) oraz zastosowanie urządzeń o wysokiej sprawności i niskiej emisyjności, zaleca się także wykorzystanie źródeł energii odnawialnej (energia słoneczna);
- pełne podłączenie obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy czasowego gromadzenie w zbiornikach na nieczystości i ich usuwanie zgodnie z polityką ściekową gminy;
- strefowanie intensywności zagospodarowania, stosowanie stref buforowych;
- uniemożliwienie niekontrolowanego wyrzucania odpadów poprzez zapewnienie sprawnego systemu ich usuwania i właściwe zagospodarowanie terenów otwartych,
- na terenach zurbanizowanych zaleca się tworzenie terenów zieleni publicznej, z małą architekturą i zielenią wysoką.

Ze względu na to, iż planowane rozwiązania zawarte w projekcie planu nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska przyrodnicze w obszarze planu, a także z uwagi na zasięg geograficzny pozostałych obszarów chronionych, w tym obszarów będących przedmiotem ochrony w obrębie obszarów Natura 2000, i które położone są w sąsiedztwie obszaru objętego planem, nie wskazano rozwiązań mających na celu kompensację przyrodniczą.

8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie

Projekt planu został wykonany jednowariantowo. Założenia przyjęte w proponowanym rozwiązaniu nie przyczynią się do istotnego pogorszenia stanu środowiska. Wynika to z braku cennych elementów przyrodniczych w granicach planu miejscowego oraz ustaleń przyjętych w uchwale.

W związku z powyższym stwierdza się brak potrzeby rozważania rozwiązań alternatywnych, prowadzących do lepszej ochrony ze względu na cele, przedmiot ochrony oraz integralność wszystkich obszarów chronionych.

9. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko jest częścią procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla dokumentu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszów. Celem prognozy jest zidentyfikowanie potencjalnych oddziaływań na środowisko ustaleń planu, które mogą wystąpić w środowisku, w związku z realizacją dopuszczonych w tym dokumencie przekształceń. Ponadto prognoza określa możliwości zapobiegania i ograniczania potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko związanych z realizacją postanowień tego dokumentu.

Dla obszaru planu miejscowego sporządzone zostało Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, w którym dokonano opisu struktury ekofizjograficznej i określono przydatność terenów pod zainwestowanie. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że ustalenia projektu planu dostosowane zostały do zasad i wytycznych określonych w opracowaniu ekofizjograficznym.

Nie proponuje się specjalnego monitoringu skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko. Kontrole i monitoring poszczególnych komponentów środowiska będą wykonywane w ramach przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa lokalnego.

Podczas opracowywania niniejszej prognozy nie napotkano żadnych trudności ani luk w stanie współczesnej wiedzy, mogących wpłynąć na opis stanu środowiska oraz ocenę oddziaływań skutków realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu. Analizowany obszar obejmuje grunty o powierzchni około 59,69 ha znajdujące się w południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego Karkoszów, gmina Krzeszyce.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się równinną rzeźbą bez wyrazistych form ukształtowania terenu. Maksymalna różnica pomiędzy poszczególnymi terenami w obrębie obszaru objętego planem wynosi 3,00 m, i ulega obniżeniu z kierunku północno-wschodniego w kierunku południowo-zachodnim.

Na terenie przedmiotowego planu nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, tereny górnicze i obszary górnicze, ani też nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych czy zagrożone ruchami masowymi. Plan miejscowy znajduje się także poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Obszar opracowania cechuje się niską jakością i przydatnością rolniczą występujących gleb. Dominują użytki rolne klas IVb, V i VI. Znaczna część gruntów została już przekształcona antropogenicznie bądź stanowi grunty nieużytkowane rolniczo (odłogi).

Analizowany teren leży w przejściowej strefie klimatycznej. Szata roślinna na terenie planu charakteryzuje się antropogenicznymi przekształceniami, jakie zachodziły na przestrzeni wielu lat, stąd nie jest on atrakcyjnym miejscem stałego bytowania fauny. W rozpatrywanym obszarze nie stwierdzono gatunków zwierząt podlegających ochronie prawnej.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono żadnych powierzchniowych ani punktowych form ochrony. Natomiast obszar opracowania znajduje się w obrębie korytarza ekologicznego Zachodnia Puszcza Notecka GKPN-7C o znaczeniu ponadregionalnym dla swobodnej migracji zwierząt.

Krajobraz przedmiotowego obszaru ma charakter otwarty i należy do typu antropogeniczno – biologicznego ukształtowanego głównie w wyniku rolniczej działalności człowieka. Wartość ogólną krajobrazu obszaru można ocenić jako niską, zarówno pod kątem walorów kulturowych, jak i przyrodniczych.

Prognozowane zmiany w środowisku przyrodniczym w przypadku braku realizacji ustaleń planu, nie będą miały charakteru gwałtownych przekształceń, przy założeniu, że nie wystąpią żadne dodatkowe czynniki degradujące w stosunku do procesów już istniejących.

Dotychczasowe największe zmiany przekształcające środowisko przyrodnicze obszaru planu związane są z postępującym zainwestowaniem w kierunku działalności związanej z wytwórczością. Dokładnie pod zabudowę produkcyjną zgodnie z przeznaczeniem określonym w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XVII/68/08 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 16 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5 terenów położonych we wsiach Krzeszyce, Karkoszów, Krasnołęg i Rudnica). Południowo-zachodni fragment stanowią z kolei zabudowania m. Karkoszów (przeważająca forma użytkowania to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), położone wzdłuż drogi gminnej biegnącej w osi północ - południe.

W projekcie planu znajduje odzwierciedlenie podstawowa konstytucyjna zasada polityki ekologicznej – zasada zrównoważonego rozwoju, a proponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają cele ochrony środowiska wynikające z dokumentów ustanowionych na szczeblu ponadlokalnym. Realizacja ustaleń planu może powodować przekształcenia powierzchni ziemi, związane przede wszystkim z pracami ziemnymi, przygotowującymi teren na posadowienie nowej zabudowy produkcyjnej, usługowej, ciągów komunikacyjnych, a także częściowo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nie prognozuje się jednak znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na powierzchnię ziemi. Wprowadzenie sztucznych nawierzchni terenu, poprzez realizację zabudowy, zwiększa ryzyko pogorszenia stosunków wodnych oraz zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, jednak potencjalne ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, w tym wód JCWPd nr 33 (PLGW600033), na skutek realizacji ustaleń planu jest minimalne. Realizacja ustaleń planu nie przyczyni się w żadnym stopniu do nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

W wyniku realizacji planowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej nastąpi wzrost liczby pojazdów oraz towarzyszących im uciążliwości, takich jak nieznaczne pogorszenie stanu sanitarnego atmosfery i klimatu akustycznego. Jednakże skala oddziaływań będzie niewielka, o lokalnym charakterze, i nie przewiduje się aby oddziaływania te spowodowały przekroczenie dopuszczalnych norm dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego. W wyniku realizacji zapisów planu głównym źródłem hałasu w środowisku pozostanie transport drogowy odbywający się głównie drogą krajową nr 22. Na obszarze planu zakazuje lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem: szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Ponadto plan ustala strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

Do głównych źródeł promieniowania elektromagnetycznego na terenie opracowania należą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Podobnie jak w przypadku emisji zanieczyszczeń i hałasu, wprowadzanie do środowiska pól elektromagnetycznych obostrzone jest szeregiem przepisów oraz systemem kontroli, stojących poza systemem planowania przestrzennego, dlatego nie prognozuje się znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu w zakresie pól elektromagnetycznych.

Generalnie ustalenia planu nie wprowadzają inwestycji stanowiących zagrożenie dla zdrowia i pogarszających warunki życia ludzi (w skali wykraczające poza normalne użytkowanie terenów zabudowanych).

Realizacja ustaleń planu w zakresie nowej zabudowy może skutkować zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnych. Należy jednak mieć na uwadze, iż przedmiotowy obszar stanowi relatywnie ubogi ekosystem, bez stabilnych siedlisk roślinnych, stanowisk roślin cennych i chronionych. Ponadto bliskie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej i ciągów komunikacyjnych sprawiają, że występują tu jedynie synantropijne i pospolite gatunki zwierząt.




Realizacja ustaleń projektowanego planu związana jest z ingerencją w aktualny krajobraz głównie poprzez wprowadzenie nowych obiektów kubaturowych, w szczególności związanych z zabudową produkcyjną, usługową, magazynową i składową. Wpływ przekształceń ograniczony będzie jednak tylko do skali lokalnej, a skala przekształceń zależy od charakteru zagospodarowania poszczególnych działek. Poza terenami produkcyjnymi, usługowymi czy też mieszkaniowymi nie przewiduje się wprowadzania uciążliwych dla krajobrazu budowli kubaturowych bądź dominant krajobrazowych.

Charakter i zasięg potencjalnych oddziaływań na środowisko w związku z realizacją zagospodarowania przestrzennego przedstawionego w analizowanym planie będzie relatywnie niewielki i ograniczony praktycznie do terenu planu. Dlatego też nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Ponadto ze względu na to, iż planowane rozwiązania nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska przyrodnicze, będące przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000, jak również na inne obszary szczególnie cenne przyrodniczo, nie wskazano rozwiązań mających na celu kompensację przyrodniczą. Biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg projektowanego planu oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko oraz na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów, nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie. Natomiast w celu ograniczenia ewentualnych niekorzystnych oddziaływań oraz zmian w środowisku wywołanych realizacją ustaleń planu, w dokumencie zaproponowano liczne rozwiązania ograniczające.

Podsumowując, nowo opracowany dokument uwzględnia potrzeby rozwojowe Gminy Krzeszyce, sankcjonując jednocześnie wymogi w zakresie ochrony środowiska.

10. Dokumentacja fotograficzna obszaru objętego planem miejscowym

Fot. 1. Teren działki o nr ewid. 174/4.	Fot. 2. Zabudowa produkcyjna w trakcie realizacji na działce o nr ewid. 174/7.
	
Fot. 3. Zabudowa na terenie działki o nr ewid. 174/4.	Fot. 4. Teren działek o nr ewid. 175/15 i 175/14 (w widoku z ul. Przemysłowej w kierunku południowo-zachodnim).
	
Fot. 5. Biogazownia rolnicza na działce o nr ewid. 174/10.	Fot. 6. Teren działek o nr ewid. 175/15 i 175/14 (w widoku z ul. Przemysłowej w kierunku północnym).
	
Fot. 7. Teren działek o nr ewid. 69/12 i 69/11 (w widoku z ul. Przemysłowej w kierunku północno-wschodnim).	Fot. 8. Tereny rolnicze na działce o nr ewid. 83/5. W tle zabudowania m. Karkoszów (w widoku w kierunku południowo-zachodnim).
	

<p>Fot. 9. Zabudowa produkcyjna w trakcie realizacji na działce o nr ewid. 174/7.</p>	<p>Fot. 10. Zabudowa usługowa na działce o nr ewid. 175/8.</p>
	
<p>Fot. 11. Droga krajowa nr 22 (w widoku w kierunku południowym).</p>	<p>Fot. 12. Zabudowania m. Karkoszów (w widoku z drogi krajowej nr 22).</p>
	
<p>Fot. 13. Infrastruktura rekreacyjna na działkach o nr ewid. 69/5 i 69/10.</p>	<p>Fot. 14. Zabudowania m. Karkoszów (w widoku z ul. Przemysłowej).</p>
	
<p>Fot. 15. Tereny rolnicze na działce o nr ewid. 83/5. W tle obiekt biogazowni rolniczej na działce o nr ewid. 174/10.</p>	<p>Fot. 16. Zabudowania m. Karkoszów (w widoku z drogi gminnej na działce o nr ewid. 116).</p>
	

10. Materiały źródłowe i literatura

W pracach nad niniejszą prognozą wykorzystano te same materiały źródłowe, które posłużyły do sporządzenia opracowania ekofizjograficznego podstawowego na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego (Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszów. Adrian Rudziński. Międzyrzecz. Marzec 2022 r.).

ZAŁĄCZNIK

do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszów

Międzyrzecz, dnia 4 kwietnia 2022 r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że ukończyłem jednolite studia magisterskie z kształceniem w obszarze nauk o Ziemi. Tym samym spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2373 ze zm.), do kierowania zespołem sporządzającym prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszyce dla obszaru inwestycyjnego w miejscowości Karkoszów.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

